



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201315428/5368615

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen
div.

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Schedeldoekshaven 102, 104, 200, 206 en 208

[Redacted address line]

Op 1 oktober 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingplan als gevolg van het veranderen en vergroten van het voormalige kantorencomplex Schedeldoekshaven ter plaatse van nummers 102, 104, 200, 206 en 208 naar onderwijsfunctie met kantoorruimte, 170 appartementen, commerciële ruimten voor horeca en detailhandel alsmede kantoren.

Uw aanvraag omvat uitsluitend de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke Ordening', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 11 december 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die voor de activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De beoordeling van de activiteit moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte stukken.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Redacted signature block]

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

201315428/5368615
07-04-2014
13:27:08

wabo123

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.

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze beroepstermijn, 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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. de reden of argumenten waarom u beroep instelt.
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie G, nummers 05214 en 05252.

Beoordeling activiteit

Heijmans Vastgoed BV, is voornemens om de vrijgekomen gebouwen (voormalige Ministeries van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties en Veiligheid & Justitie) in het Wijnhavenkwartier te herontwikkelen. In de eerste fase (deze omgevingsvergunningsaanvraag) heeft de herontwikkeling betrekking op de realisatie van onderwijsruimte - kantoorruimte voor de Universiteit Leiden – Faculteit Campus Den Haag, de realisering van 170 appartementen en circa 1000m² commerciële ruimte voor horeca en detailhandel alsmede kantoorruimte. Op 1 oktober 2013 is onderhavige aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

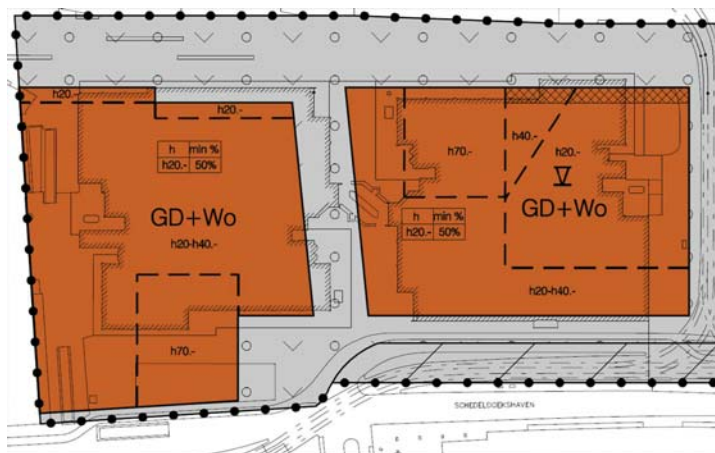
De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Wijnhavenkwartier'. Het vigerende bestemmingsplan heeft als uitgangspunt volledige sloop en nieuwbouw, terwijl het bouwplan van Heijmans Vastgoed BV uitgaat van handhaving van het bestaande casco, met slechts in beperkte mate nieuwbouw. De herontwikkeling is hierdoor op een aantal punten in strijd met het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Wijnhavenkwartier'

In het vigerende bestemmingsplan 'Wijnhavenkwartier' zijn de betreffende percelen, waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft, aangewezen voor 'Gemengde doeleinden en Wonen' (artikel 6) en bestemd voor:

- woondoeleinden met aan-huis-gebonden-bedrijf of -beroep;
- detailhandelsdoeleinden m.u.v. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- horeca-inrichtingen in de categorie 1 t/m 3 met inbegrip van een hotel;
- kantoordoeleinden en aanverwante zakelijke dienstverlening;
- recreatie-inrichtingen;
- welzijnsvoorzieningen, waaronder met name educatieve en maatschappelijke dienstverlening;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende erven en in de bestemming passende bouwwerken.



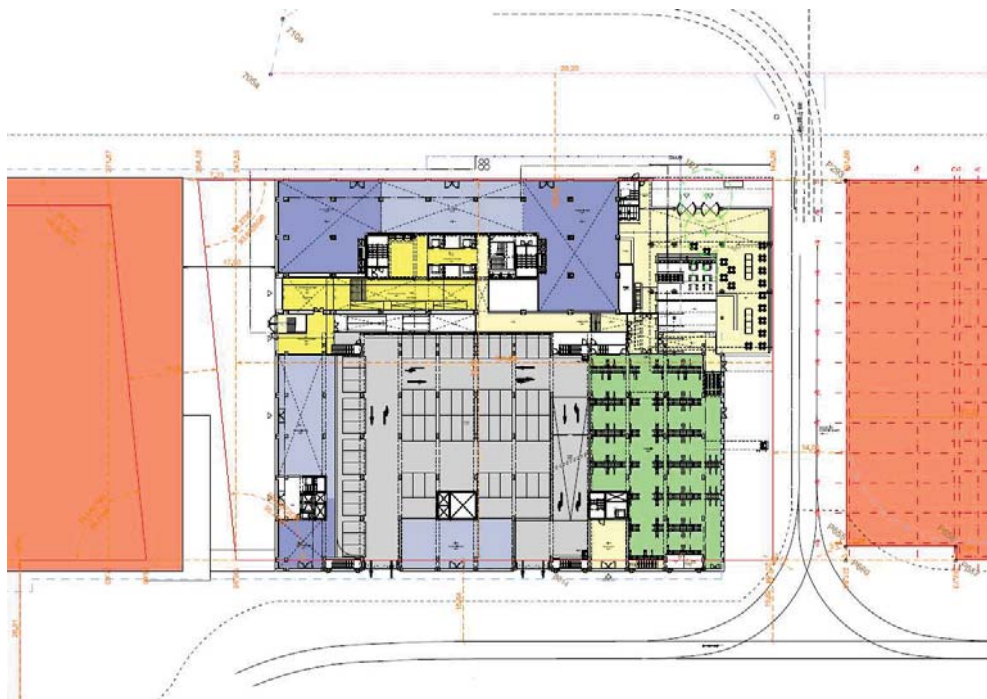
uitsnede bestemmingsplan

Onderstaand een opsomming van de meest relevante bouw- en gebruiksregels die van toepassing zijn op deze bestemming:

- de gebouwen moeten zich bevinden binnen het bebouwingsvlak;
- de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. In dit geval varieert de maximale bouwhoogte tussen 70 meter, 40 meter en 20 meter. Daarbij is bepaald dat in het deel waar de variabele hoogte (h20 – h40) van toepassing is, maximaal 50% van dit vlak een maximale hoogte van 20 meter heeft.
- er dient met uitzonderingen van nissen, inkepingen en het daartoe op de plankaart aangegeven gebied te worden gebouwd in de bebouwingsgrenzen;

- de hoogte van de bebouwing in de onderbouw dient ter plaatse van of nabij de bebouwingsgrens, minimaal 15 meter te bedragen;
- de hoogte van de eerste boven peil gelegen bouwlaag dient, binnen een strook van 10 meter vanaf de bestemming 'Langzaam verkeersgebied', minimaal 5 meter te bedragen.
- het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van kantoren mag niet meer bedragen dan 14.000m²;
- het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel mag niet meer bedragen dan 2.000m²;
- het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van horeca, met uitzondering van het vloeroppervlak ten behoeve van een hotel, mag niet meer bedragen dan 3.300m²;
- het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van wonen mag niet meer bedragen dan 58.000m²;
- het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van welzijnsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- In- en/of uitritten ten behoeve van gemotoriseerd verkeer zijn uitsluitend toegestaan aan de Schedeldoekshaven voor zover deze weg parallel of in het verlengde van het Prins Bernhardviaduct is gelegen;
- De breedte van de gezamenlijke in- en of uitritten, exclusief expeditie, ten behoeve van gemotoriseerd verkeer mag maximaal 4 rijstroken bedragen;
- ter plaatse van de aan de Schedeldoekshaven gelegen gevel, voor zover deze zich bevindt op een afstand van 63 meter vanaf de begrenzing van het plangebied aan de zijde van het Spui, zijn tot een hoogte van 13,5 meter geen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen toegestaan.

Op een klein deel van het plangebied aan de zijde van de Schedeldoekshaven en Turfmarkt rust de bestemming 'Langzaam verkeersgebied' (artikel 7). De gronden zijn bestemd voor voetpaden en fietspaden, bezorgend verkeer ten behoeve van het laden en lossen, alsook een openbaar vervoersverbinding, een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals verkeersgeleiders, bermen, groenvoorzieningen en waterpartijen.



Plattegrondtekening in relatie tot bestemmingsplan

De herontwikkeling is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan c.q. de aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het volgende:

1. de vorm van de bestaande, te renoveren bebouwing, welke de basis vormt voor de herontwikkeling, wijkt af van het vigerende bestemmingsplan. Het betreft de volgende delen:
 - o de huidige hoogbouw in het complex, inclusief de nieuwe balkons ten behoeve van de woningen, het dikkere gevelpakket (toename ca. 0,15 meter) en de gewijzigde uitvoering van de dakrandbeëindiging, overschrijdt de op de plankaart aangegeven maximaal toegestane bouwhoogtes (van 70, 40 en 20 meter);
 - o de bestaande bebouwing aan de zijde van de Schedeldoekshaven ligt circa 2,2 meter buiten het bestemmingsvlak van 'Gemengde doeleinden en Wonen' in de bestemming 'Langzaam verkeersgebied';
2. het maximale toegestane bruto-vloeroppervlak van 5.000m² voor welzijnsvoorzieningen wordt overschreden. Er is namelijk 13.400m² voorzien voor de Universiteit van Leiden;
3. de bestaande bebouwing wordt beperkt vergroot, waarbij enkele ondergeschikte, toe te voegen bouwdelen in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het betreft de volgende delen:
 - o de eerste vijf bouwlagen van de nieuwe bebouwing aan de zijde van de Turfmarkt liggen circa 0,35 meter buiten het bestemmingsvlak van 'Gemengde doeleinden en Wonen' in de bestemming 'Langzaam verkeersgebied'
 - o het beperkt doorzetten van de rooilijn aan de Schedeldoekshaven in de nieuwbouw;
 - o het bouwen in de bebouwingsgrenzen en de hoogte van de eerste boven peil gelegen bouwlaag ter plaatse van de fietsenstalling,
4. de doorgang tussen de twee 'gebouwdelen' ligt op een andere locatie dan aangegeven in het vigerende bestemmingsplan. Het verkeersgebied is daarmee deels binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden en Wonen' geprojecteerd.

Bovenstaande betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Voor de beoordeling van deze aanvraag om omgevingsvergunning is het plan getoetst aan de voorschriften van het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier. Daar waar het plan in strijd is met het bestemmingsplan vormt *'het Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier e.o., Verbinden en Voltooien'* van 11 juni 2013 de basis voor de beoordeling. De planopzet volgt in hoofdlijnen de ambities zoals vastgelegd in het Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier en voldoet op hoofdlijnen aan het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier. Uitgangspunt is het maken van een stedelijk bouwblok. De rooilijn van de eerste fase Wijnhavenkwartier wordt aan de Turfmarkt opgepakt. De historische structuur van de stad wordt hersteld door in het verlengde van de Nieuwe haven een nieuwe doorsteek te maken. Dit past niet in de bestemming 'Gemengde Doeleinden en Woningen', maar wel in de visie van het Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier.

Programma

De programmatische invulling met de Universiteit Leiden, commerciële functies en wonen levert de gewenste stedelijke programmering. Het programma van de Leidse Universiteit past uitstekend bij de gewenste uitstraling van dit stedelijk interactiemilieu. Het onderwijsprogramma is groter dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan, maar past uitstekend in de uitgangspunten van het Ruimtelijk Raamwerk. De vergroting van het aantal m² heeft voorts geen negatieve ruimtelijke gevolgen en is wenselijk om voldoende ruimte te kunnen bieden aan de Universiteit van Leiden. Ook vanuit milieuoogpunt zijn er geen bezwaren, er zijn bijvoorbeeld geen negatieve gevolgen voor de verkeerssituatie en de luchtkwaliteit.

201315428/5368615
07-04-2014
13:27:08



Bouwmassa en bouwhoogte

Doordat in het bestemmingsplan was uitgegaan van sloop – nieuwbouw van het bestaande complex, past het te renoveren pand voor wat betreft de maximaal vastgestelde bouwhoogte en bouwmassa niet binnen de planregels.

De voorgestelde bouwhoogtes en massa hebben geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige gevolgen. Het ontwerp sluit zelfs goed aan bij het recent gerealiseerde complex van de Kroon en de Ministeriegebouwen en komt overeen met de uitgangspunten van het Raamwerk Wijnhavenkwartier De vergroting van de bouwhoogtes en massa heeft eveneens vanuit milieuoogpunt geen bezwaren.

De afwijkingen van het bestemmingsplan van ondergeschikte bouwdelen als balkons, dikkere gevelpakket en dakranden komen voort uit het gewenste gewijzigde programma (kantoren naar woningen en onderwijsfunctie) en de gewenste zorgvuldige behandeling van de top.

De rooilijn van de bebouwing aan de zijde van de Schedeldoekshaven ligt circa 2,2 meter buiten de bestemming. Het betreft hier de contouren van de bestaande bebouwing, waarin o.a. de bestaande vluchtrampen vanuit de ondergrondse parkeergarage naar het openbaar terrein zijn gesitueerd.

Aanpassingen aan deze vluchtwegen hebben dermate grote gevolgen voor het functioneren van de parkeergarage dat ze in het plan niet gewijzigd worden.

De hoogte van de plint aan de Turfmarkt en aan de verlengde Nieuwe Haven zal een positieve bijdrage leveren aan de stedelijke uitstraling van het gebied. De beperkte vergroting is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wenselijk en resulteert o.a. in een verbetering van de verblijfskwaliteit van de Turfmarkt, een duidelijk herkenbare rooilijn en ruimte voor meer voorzieningen in de plint. De vergroting heeft vanuit milieuoogpunt geen bezwaren.

De positionering van de fietsenstalling aan de Schedeldoekshaven voldoet aan de in het Raamwerk gevraagde ontlasting van de Turfmarkt als doorgaande fietsroute.

Doorgang

Het verkeersgebied is deels binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden en Wonen' gelegen.

Het betreft hier strijdigheid met het bestemmingsplan die in de huidige situatie ook reeds aanwezig is. Op dit moment is het verkeersgebied ook gelegen binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden en Wonen'. De continuering en beperkte wijziging van deze situatie heeft geen ruimtelijke gevolgen en bezwaren vanuit milieuoogpunt en komt overeen met de uitgangspunten van het Raamwerk Wijnhavenkwartier.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwing '*Wijnhavenkwartier Fase 2.1, Deel 1 transformatie voormalig Ministerie van Binnenlandse Zaken en Justitie*', Kenmerk R026645ab.00001.mhr, d.d. 2 december 2013 van LBP Sight aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een goede actuele analyse van de beleidsdoelen en komt overeen met de uitgangspunten van het Ruimtelijk Raamwerk Wijnhavenkwartier. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Op 2 april 2014 hebben wij op grond van artikel 110a Wet geluidhinder (Wgh) juncto artikel 83, tweede lid Wgh en artikel 3.2 lid 1 onder b Besluit geluidhinder de hogere grenswaarden ten behoeve van dit plan vastgesteld.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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

201315428/5368615
07-04-2014
13:27:08

