



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Dso/O&R/GZ

Ons kenmerk
201316746/5372956

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum
zie waarmede

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Junostraat 35 - 37

[Redacted]

Op 23 oktober 2013 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming van het voormalig kantoorgebouw Junostraat 35 - 37 naar een gemengde bestemming in combinatie met wonen ontvangen.

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

De aanvraag heeft betrekking op de transformatie van een langdurig leegstaand kantoorgebouw naar andere gebruiksmogelijkheden ingevolge artikel 1.1, lid 1 onder a juncto bijlage I onder 12.1 van de Crisis- en herstelwet. Op grond hiervan zijn de procedure bepalingen uit afdeling 2 van deze wet van toepassing.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 30 januari 2014, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Op 15 april 2014, kenmerk ODH-2014-00161330, hebben wij het besluit vaststelling hogere grenswaarden op grond van artikel 110a juncto artikel 83 Wet geluidhinder vastgesteld

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 voor de activiteit de beoordeling en advisering zijn opgenomen.

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

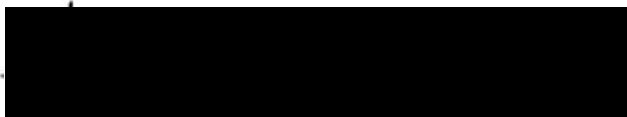
Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

wabo123

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen, beschrijving en rapporten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
Namens dezen:
afdeling Vergunningen & Toezicht



Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de belanghebbende) 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 op grond van artikel 6.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Ten slotte wijzen wij 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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

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. in het beroepschrift moeten alle beroepsgronden worden aangevoerd
- e. na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd
- f. vermeld in uw beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is
- g. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

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 Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

EINDOORDEEL ACTIVITEITEN

(Bijlage 1 bij omgevingsvergunning)

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nr 1153.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen Woonfunctie, Logiesfunctie, Kantoorfunctie en Winkelfunctie vastgesteld.

Uw aanvraag heeft niet betrekking op een bouwwerk dat is gelegen in het beschermde stadsgezicht.

Het plan heeft betrekking op een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken ten behoeve van de transformatie van langdurig leegstaande kantoren naar andere gebruiksmogelijkheden

Op grond van artikel 1.1 Crisis- en herstelwet zijn de procedure bepalingen uit afdeling 2 van deze wet van toepassing.

Er is sprake van een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is. Op grond van afdeling 6.4 Wro dient kostenverhaal te worden verzekerd. Kostenverhaal is verzekerd doordat de grond in eigendom is van de gemeente Den Haag.

Voor de realisatie van het project is uit akoestisch onderzoek gebleken dat ten gevolge van het wegverkeer op de Junostraat en Jupilerstraat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder is het mogelijk om hiervoor een ontheffing te verlenen. Daartoe is afzonderlijk een ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden in procedure worden gebracht.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Van toepassing is het bestemmingsplan Binckhorst. Binnen dit bestemmingsplan is voor deze kavel de bestemming Bedrijfsdoeleinden vastgelegd. Binnen de bestemming zijn Kantoren toegestaan.

De gronden zijn bestemd voor bedrijven waaronder groothandelsbedrijven en laboratoria. Tevens is in de bepalingen opgenomen dat de bestaande parkeercapaciteit niet mag worden verminderd. Binnen de bestemming is een bouwhoogte van 25 meter toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regels van het bestemmingsplan niet mogelijk.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Het gebruik van het Junoblok zal een gemengde bestemming omvatten. De functie wonen zal in combinatie met kleinschalige kantoorruimte, dienstverlening, horeca, kleinschalige detailhandel, culturele -, maatschappelijke - en onderwijsfuncties worden geregeld voor dit pand. Daarnaast zal de bestaande bouwhoogte van het gebouw - 31 meter - worden vastgelegd in de procedure.

In deze aanvraag zal de functiewijziging worden geregeld. In een later stadium zal de Wabo-procedure voor de activiteit Bouwen worden doorlopen. Door de individuele kopers zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In de aanvraag is een optie-regeling meegenomen voor balkons en galerijen aan de binnenzijde.

Het plan maakt onderdeel uit van het project Kleinschalig opdrachtgeverschap waarin de gemeente kluskavels te koop aanbiedt voor wonen en/of werken. Met de vaststelling van de Nota van uitgangspunten Juno, dd 13 november 2012, heeft hebben wij ingestemd met deze aanpak.

Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a sub3 van de Wabo, die is opgenomen in de bijlage behorende bij dit besluit.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op grond van artikel 6.12 lid 2 af te zien van kostenverhaal omdat hierin anderszins is verzekerd.

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen 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’.

Wij stellen hierbij de volgende voorwaarden:

Toekomstige kopers dienen een parkeerplek af te nemen voor de woonruimte tot 160 m2 gbo. Per veelvoud van 160 m2 gbo moet de koper een parkeerplek afnemen.

Het aantal parkeerplekken voor kleinschalige kantoorruimte, bedrijfsruimte, bijzondere doeleinden, horeca en detailhandel zal per geval op basis van gemeentelijk beleid worden bepaald. Het parkeren voor eigen gebruik zal op eigen terrein plaatsvinden.