

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201507504/5772642
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
diverse
Datum

Onderwerp
ontwerpbesluit tussen Spaarwaterstraat ongenummerd en Theresiastraat ongenummerd

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 30 april 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten van een paviljoen (Bezuidenhuis) tussen Spaarwaterstraat ongenummerd en Theresiastraat ongenummerd ontvangen. Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke Ordening', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 00-00-2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

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

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten 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 bescheiden.

[Geanonimiseerd]

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

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

wabo978

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.

Deze omgevingsvergunning treedt, met toepassing van artikel 6.2 en in afwijking van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, onverwijld in werking. Wij motiveren dit als volgt. In haar tussenuitspraak van 27 mei 2015 heeft de Raad van State het raadsbesluit 171 van 2011 (RIS 176693) onverbindend verklaard. In dit raadsbesluit is bepaald in welke gevallen bij afwijking van het bestemmingsplan de raad om een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet worden gevraagd. De tussenuitspraak heeft ook gevolgen voor het onderhavige plan. Aangezien het college hecht aan de realisering van dit plan en zij geen bevoegdheid heeft om, zonder verklaring van geen bedenkingen, afwijking toe te staan van het vigerende bestemmingsplan is de raad verzocht de verklaring van geen bedenkingen af te geven, zodat de procedure kan worden voortgezet. Op 00-00-2015 heeft de raad de voor dit plan benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Hierdoor heeft de behandeling van het plan vertraging opgelopen.

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 Bouwen

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Bijeenkomstfunctie' vastgesteld.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan 'Bezuidenhout', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Groen' is opgenomen;
- de Welstandsnota.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groen(voorziening);
 - park (stads-, wijk- en buurtpark);
 - plantsoen;
 - talluds of soortgelijke voorzieningen;
 - (ontsluitings)wegen, verhardingen, fiets en voetpaden;
 - waterlopen en waterpartijen;
 - speeltuin, speel- en sportvoorzieningen;
 - recreatie;
 - ecologische verbindingszone ter plaatse van de Schenk,
- en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
- 'waterberging' gebruik voor ruimtebehoefte voor waterberging;
 - 'openbaar vervoer' gebruik ten behoeve van openbaar vervoer;
 - 'horeca tot en met horecacategorie 1', een kiosk ten behoeve van het gebruik in de categorie licht, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, uitingen van kunst en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de hoogte mag, tenzij anders op de plankaart vermeld, niet meer bedragen dan 3 m;
- het bruto vloeroppervlak mag, tenzij anders op de plankaart vermeld, niet meer bedragen dan 30 m².

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- voor uitingen van kunst geldt een maximumhoogte van 6 m.

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in Bijlage 3 van het bestemmingsplan (Parkeernormen) ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel met inachtneming van het bepaalde hieromtrent in de bestemmingsregels op of onder het bebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft de functie, de bebouwingsvoorschriften en het voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen perceel, waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften. Wij zijn bereid hieraan mee te werken en voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 7 mei 2015 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Ingewonnen advies

Voor een advies over de vraag of het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet, hebben wij uw aanvraag aan de welstandscommissie voorgelegd. Deze commissie heeft het bouwplan op 8 juli 2015 getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Planmatige, uitbreidingen (ca. 1920-1940)' van de Welstandsnota en positief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt:

Het paviljoen op het Spaarwaterveld is zowel in hoofdvorm als in architectonische uitwerking een overtuigende toevoeging aan de omgeving.

Door de positionering tegen een lage aanbouw van de bestaande school, heeft het gebouw een logische setting en inpassing aan de rand van het veld, maar komt het ook voldoende los van de bestaande bebouwing om paviljoen te kunnen zijn.

De voorgestelde hoofdvorm - twee in elkaar stekende volumes op een basement – levert een helder gebouw op, dat goed past in de omgeving. De consequente en zorgvuldige toepassing van materialen versterkt de hoofdvorm.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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, op de bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**Artikel 2.2, 2.4 en 2.7 (nader in te dienen constructieve gegevens en bescheiden)**

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe schriftelijk in drievoud te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van ons referentienummer **201507504**:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van hei-, of andere werkzaamheden;
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

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.

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:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

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.

Beperking van uitbreiding van brand (Afdeling 2.10)

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift is ten minste 60 minuten.

In afwijking hiervan kan worden volstaan met 30 minuten indien:

- de in het eerste lid bedoelde besloten ruimten op hetzelfde perceel liggen, en
- in het gebouw geen vloer van een gebruiksgebied hoger ligt dan 5 m boven het meetniveau.

Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelgrens gelegen gebouw. Indien het perceel grenst aan een openbare weg, openbaar water, openbaar groen, of een perceel dat niet is bestemd voor bebouwing of voor een speeltuin, een kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen of van brandbare niet milieugevaarlijke stoffen vindt deze spiegeling plaats ten opzichte van het hart van die weg, dat water, dat groen of dat perceel.

Opmerking: op de perceelgrens moet een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van minimaal 30 minuten aanwezig zijn.

Blustoestellen (Artikel 6.31)

Voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, is een gebouw voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.

Opmerking: Er moeten voldoende draagbare blustoestellen aanwezig zijn.

Bouwveiligheid (Afdeling 8.1)

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

- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;

Nadere aanwijzingen**Brandveilig gebruik**

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit 2012.

Grondverzet

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

Deuren in vluchtroutes

Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

Opmerking: De (nood)uitgangsdeuren moeten van binnenuit door iedereen te openen zijn, bijvoorbeeld met een draaiknopcilinder.

Bijlage beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Bij toetsing van de activiteit 'Bouwen' is vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bezuidenhout', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Groen' is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat het plan niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft de functie, de bebouwingsvoorschriften en het voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen perceel. Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regels van het bestemmingsplan niet mogelijk.

Bovenstaande betekent, dat deze 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 en verwijzen voor de motivering naar de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage.

Op 00-00-2015 heeft de raad de voor dit plan benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat 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 omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het afwijkingsbesluit ex artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het oprichten van een paviljoen (Bezuidenhuis) tussen Spaarwaterstraat ongenummerd en Theresiastraat ongenummerd



Den Haag,
behoort bij besluit **201507504 /**

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 30 april 2015 heeft Stichting Wijkberaad Bezuidenhout een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een paviljoen (Het Bezuidenhuis) tussen Spaarwaterstraat ongenummerd en Theresiastraat ongenummerd.

Het Bezuidenhuis moet een multifunctionele accommodatie in het Bezuidenhout worden waar sport, spel, onderwijs en diverse maatschappelijke activiteiten samenkomen.

Voor wat betreft de functie en bebouwingsvoorschriften is het bouwplan niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bezuidenhout'. Voort zijn geen extra parkeervoorzieningen op het eigen perceel voorzien (zie hoofdstuk 3).

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsvergunning nodig voor het 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (vigerend bestemmingsplan). Deze vergunning moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin is aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

De gemeente is in principe bereid medewerking te verlenen aan dit project.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en gedachten vermeld.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 wordt ingegaan op de locatie van het project en het project zelf, met een beschrijving van de ontwikkeling en de toets aan het bestemmingsplan. De hoofdstukken 4 t/m 6 omvatten een motivering van het project, waarbij onder andere beleidsmatige, milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten aan de orde komen. In de laatste hoofdstukken wordt ingegaan op de maatschappelijke, economische- en financiële uitvoerbaarheid. Afgesloten wordt met de conclusies voor dit afwijkingsbesluit (omgevingsvergunning).

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving en een omschrijving van de beoogde ontwikkeling.

2.1 Gegevens initiatiefnemer

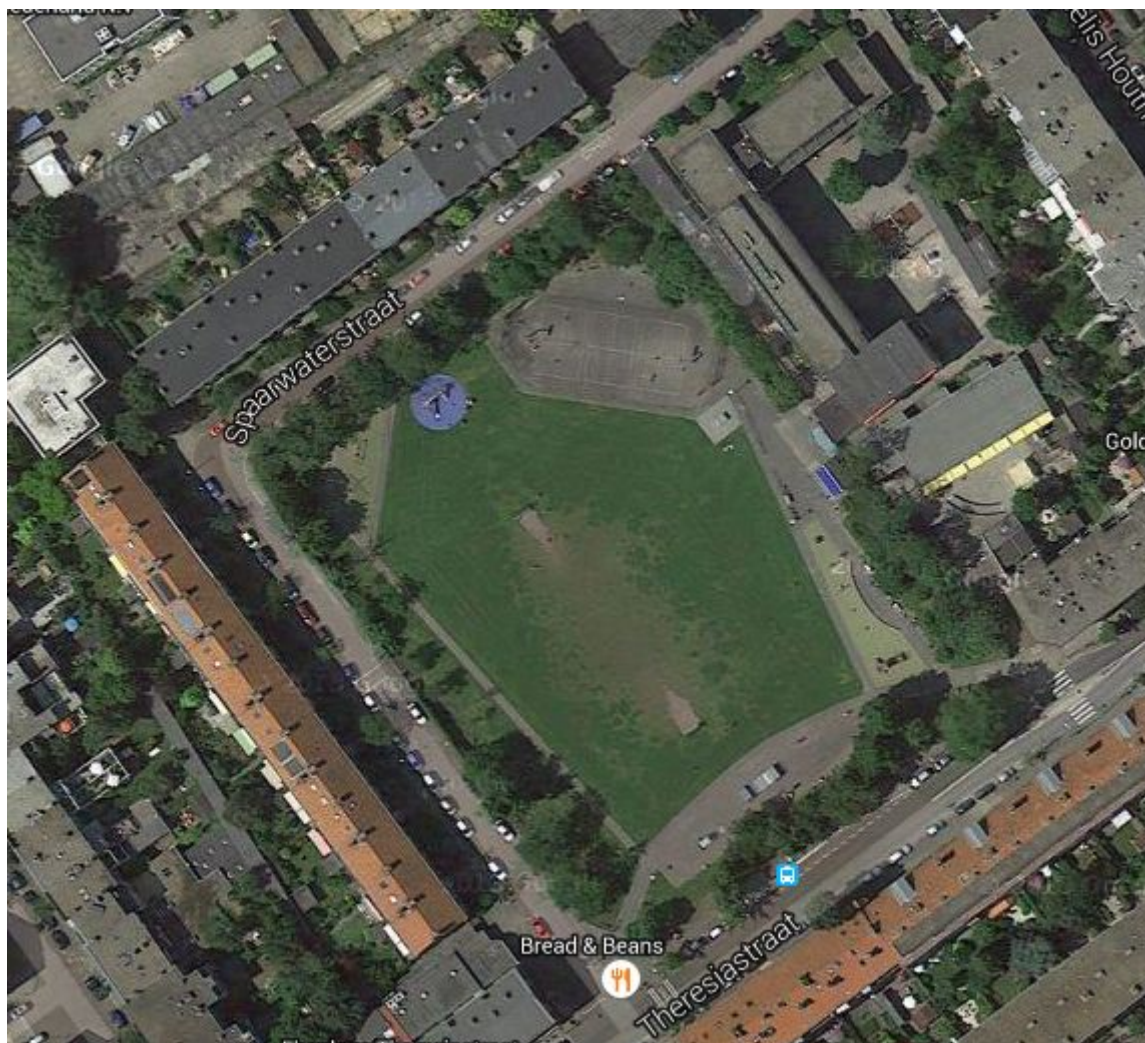
Aanvrager:

Stichting Wijkberaad Bezuidenhout

[Geanonimiseerd]

2.2 Ligging projectgebied

De projectlocatie is gelegen in het stadsdeel Haagse Hout in de wijk Bezuidenhout. Op het 'Spaarwaterveld', begrensd door Spaarwaterstraat en Theresiastraat is het paviljoen geprojecteerd. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het Spaarwaterveld weergegeven.



afbeelding: Globale ligging Spaarwaterveld

2.3 Beschrijving project

Het Spaarwaterveld wordt in de periode van 2014 en 2015 heringericht. Aan de rand van het Spaarwaterveld staan twee verouderde zeecontainers die dienst doen als Haags Hopje. Met de vernieuwing van het Spaarwaterveld zou een upgrade van het verouderde Haagse Hopje een sterke verbetering van de openbare ruimte betekenen. Het doel is dan ook om deze twee zeecontainers te vervangen door een kleine en duurzame multifunctionele accommodatie waarin naast ruimte voor de opslag van de sport- en spelmaterialen ook een multifunctionele ruimte wordt ingepast voor buurtactiviteiten.

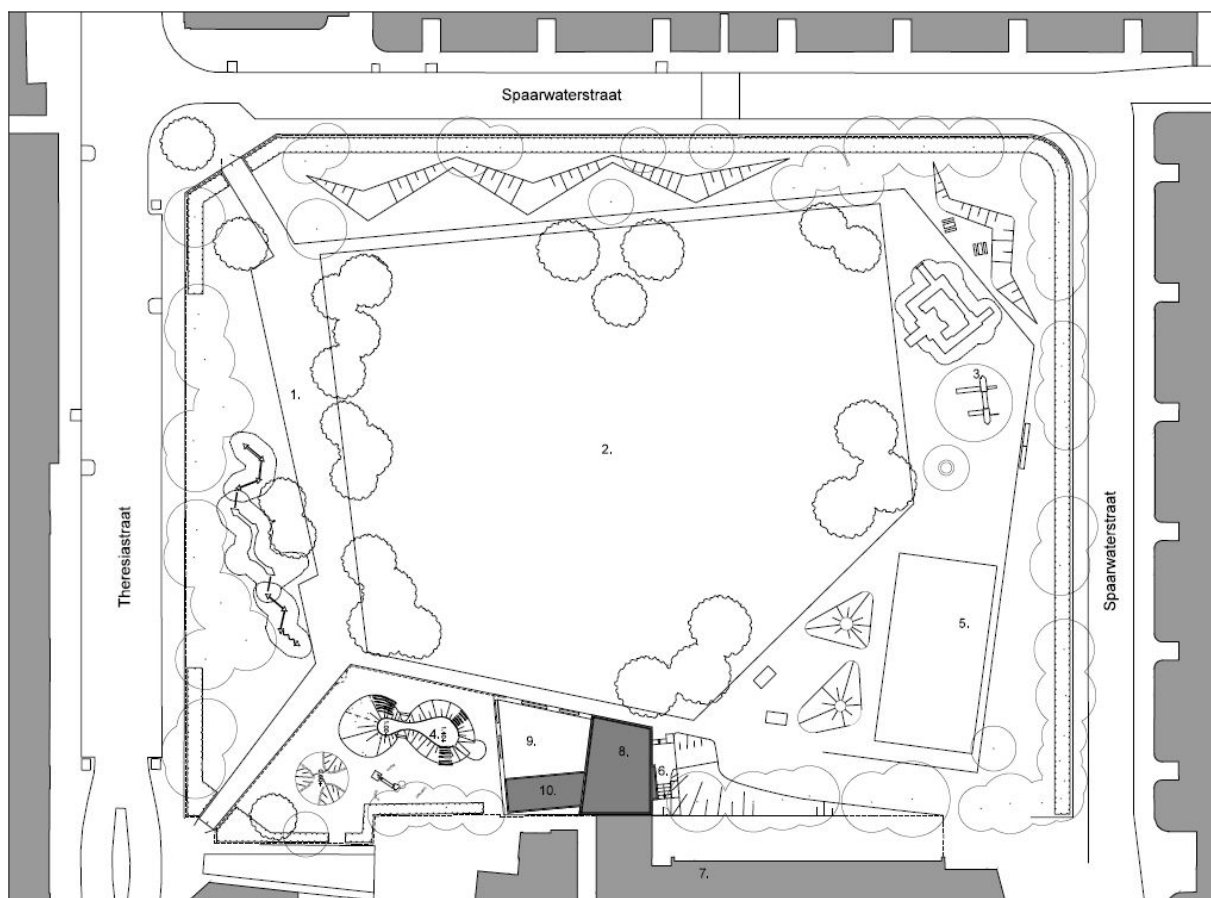
In het ontwerp van het paviljoen is ruimte opgenomen voor de opslag van sport- en spelmaterialen, een keuken, wc's en een multifunctionele ruimte.

Deze multifunctionele ruimte is bedoeld voor inwoners van de wijk, waarbij deze dienst doet als uitvalbasis voor sport en spel op het Spaarwaterveld, maar ook als huiskamer voor verenigingen (bridgeclub, bestuursvergaderingen) en gehuurd kan worden tegen een klein bedrag voor het vieren van verjaardagen, vve bijeenkomsten, literaire avond e.d..

Het beheer van deze ruimte ligt bij de Stichting Wijkberaad Bezuidenhout.

Het Bezuidenhuis moet een Buurthuis van de Toekomst worden in een buurt waar er nauwelijks andere mogelijkheden zijn voor zo'n ontwikkeling. Daarnaast heeft de van Hoogstratenschool (gelegen aan het Spaarwaterveld en achter het Haags Hopje) interesse zich te ontwikkelen als Brede Buurtschool.

Zowel voor de buurt, voor de Hoogstratenschool als ook voor het gebruik van het Spaarwaterveld kan het Bezuidenhuis een grote toegevoegde waarde hebben.



afbeelding: Positionering paviljoen op Spaarwaterveld (ter plaatse van nrs.8 en 10)

3 TOETS BESTEMMINGSPLAN

Het bouwplan ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' van kracht is en waarin ter plaatse van het initiatief de bestemming 'Groen' is opgenomen.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groen(voorziening);
 - park (stads-, wijk- en buurtpark);
 - plantsoen;
 - talluds of soortgelijke voorzieningen;
 - (ontsluitings)wegen, verhardingen, fiets en voetpaden;
 - waterlopen en waterpartijen;
 - speeltuin, speel- en sportvoorzieningen;
 - recreatie;
 - ecologische verbindingszone ter plaatse van de Schenk,
- en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
- 'waterberging' gebruik voor ruimtebehoefte voor waterberging;
 - 'openbaar vervoer' gebruik ten behoeve van openbaar vervoer;
 - 'horeca tot en met horecacategorie 1', een kiosk ten behoeve van het gebruik in de categorie licht, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, uitingen van kunst en overige voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de hoogte mag, tenzij anders op de plankaart vermeld, niet meer bedragen dan 3 m;
- het bruto vloeroppervlak mag, tenzij anders op de plankaart vermeld, niet meer bedragen dan 30 m².

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- voor uitingen van kunst geldt een maximumhoogte van 6.

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in Bijlage 3 Parkeernormen van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel met inachtneming van het bepaalde hieromtrent in de bestemmingsregels op of onder het bebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft de functie, de bebouwingsvoorschriften en het voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen perceel, waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften. Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regels van het bestemmingsplan niet (geheel) mogelijk. Een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet overwogen worden.

De afweging voor deze afwijking volgt in de onderstaande paragrafen. Hierin wordt het bouwplan eerst afgezet tegen het relevante, geldende beleidskader. Daarna wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan afgewogen.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Deze documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling.

De ontwikkeling draagt hierdoor enerzijds niet bij aan het realiseren van het rijksbeleid, maar is evenmin in strijd met dit beleid. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan zodoende niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om een nieuwbouwplan ter ondersteuning van een reeds aanwezig gebruik op een locatie in bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en de provinciale 'Verordening Ruimte'

Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en de provinciale 'Verordening Ruimte' vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het 'Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020' (RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor:

- de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden;
- het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie;
- lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het initiatief komt overeen met het provinciaal beleid en sluit ook aan bij het RSP.

4.2 Gemeentelijk beleid

Wereldstad aan Zee, Structuurvisie Den Haag 2020

Op 17 november 2005 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Den Haag 2020 vastgesteld: de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag te benutten: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie.

De Wereldstad aan Zee is een uitdaging voor de samenleving, waarbij het welzijn en de welvaart een belangrijke rol spelen. Het op peil houden van ons welzijn en onze welvaart ligt besloten in vier condities: bestaanszekerheid, binding, veiligheid en leefbaarheid en solidariteit.

Het initiatief, waarbij betrokkenheid bij de eigen buurt, vertrouwen in andere burgers en de overheid, vrijwillige inzet voor de gemeenschap alsmede ruimte om elkaar te ontmoeten en te recreëren samenkomen, draagt bij aan de ambities van de Structuurvisie Den Haag 2020.

Bestemmingsplan 'Bezuidenhout'

Het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' (is een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing, de bestaande functies en de bestaande structuur bepalend zijn geweest voor de inrichting van dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter. Uiteraard is binnen de gegeven bestemmingen vernieuwing en uitbreiding mogelijk. Deze ontwikkelingen moeten passen binnen de huidige structuur en beeldkwaliteit van het plangebied.

Stadsdeelplan 2012-2015 Haagse Hout

In de stadsdeelplannen zijn op basis van een uitgebreide analyse en in samenspraak met bewoners de ambities voor de periode 2012-2015 geformuleerd. Hierbij is gekozen voor een nieuwe aanpak waarbij de ambities dichtbij de bewoners en daarom op wijkniveau zijn gespecificeerd.

In Bezuidenhout-Midden en -Oost zijn volgens het stadsdeelplan relatief weinig speelvoorzieningen aanwezig. Het KoninginSophiepark en Spaarwaterveld zijn grote speelvoorzieningen voor een breed publiek.

In het stadsdeelplan 2012-2015 Haagse Hout wordt de ambitie uitgesproken om het Spaarwaterveld verder te verbeteren. Het terrein kan aantrekkelijker worden ingericht. Het speelaanbod kan zich richten op een bredere doelgroep en kan zich meer onderscheiden van de kleine speelvoorzieningen in de buurt. Het terrein heeft de potentie zich te ontwikkelen tot het groene hart (ontmoetingsplek) van de buurt. Welke naast sport en spelen ook ruimte biedt voor ontmoeten, verpozen en kleine festiviteiten.

Het Bezuidenhuis, een multifunctionele accommodatie in het Bezuidenhout waar sport, spel, onderwijs en diverse maatschappelijke activiteiten samenkomen, past in deze ambitie.

5 RUIMTELIJKE INPASSING

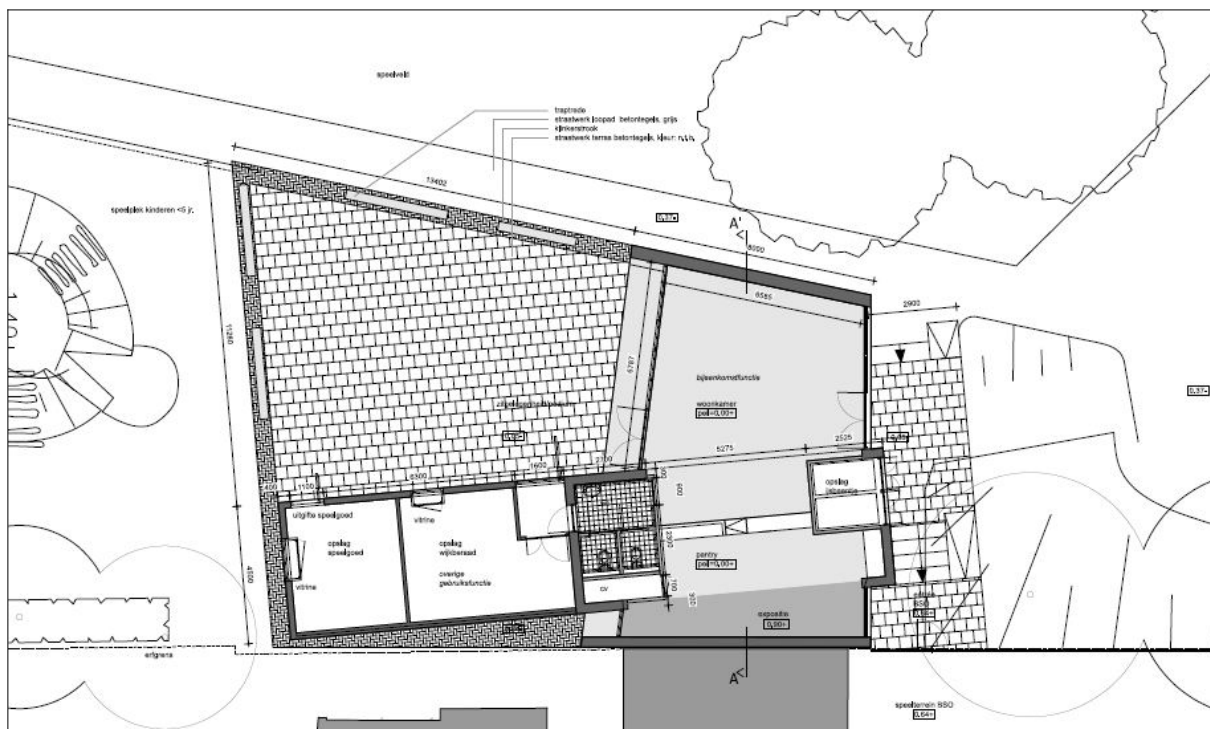
Zoals hiervoor is gebleken, is de aangevraagde functie en bouwmassa in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar past het initiatief wel binnen de beleidsdoelstellingen van de verschillende schaalniveaus. Bij het opstellen van het bestemmingplan was er nog geen complete zekerheid over het paviljoen, waardoor het niet is opgenomen. Zoals in paragraaf 4.2 al beschreven is, is de bestemming voor dit perceel gebaseerd op de functie die ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan ‘Bezuidenhout’ aanwezig was. Om tot een beoordeling te komen of de gevraagde bouwmassa en functie daadwerkelijk mogelijk is, moet de inpassing hiervan op deze locatie beoordeeld worden.

Functionele en stedenbouwkundige inpassing

Het paviljoen is direct gelegen aan het Spaarwaterveld, een groen speelveld met verschillende speelgelegenheden voor kinderen uit verschillende leeftijdscategorieën. Het open speelveld is uniek in de wijk Bezuidenhout. Het veld wordt voor veel verschillende functies ingezet, waarbij het paviljoen Een belangrijke ondersteunende rol krijgt.

Het spaarwaterveld met een oppervlakte van ruim 10.000 m² wordt aan 3 kanten begrensd door de Spaarwaterstraat (aan 2 zijden) en de Theresiastraat. Het paviljoen met een oppervlakte van ca. 130 m² is gepositioneerd aan de rand van het Spaarwaterveld, tegen de bestaande bebouwing van de Buitenschoolse opvang, ter plaatse (en vervanging) van de twee verouderde zeecontainers die dienst doen als Haags Hopje. Door de situering aan de rand van het terrein, tegen de bestaande bebouwing, valt de bebouwing van het paviljoen deels weg tegen de achtergelegen bebouwing en neemt het een onopvallende plek in op het terrein. Ook de beperkte toename van het bebouwd oppervlak tast de openheid van het Spaarwaterveld niet aan.

Om de verbinding met het veld te versterken is gekozen voor een volledig groen dak. Waar veel ‘groene’ daken niet zichtbaar zijn vanaf maaiveldniveau, is in dit ontwerp gekozen voor een zogenaamd turfdak. Dit dak bestaat uit een dikke ondergrond van turf, waar graszaad ingezaaid wordt. Na ca. 2-3 maanden is het dak volledig groen en zal het vanaf het maaiveld zichtbaar zijn.



afbeelding: Plattegrond paviljoen

Het paviljoen bestaat uit twee volumes, over één laag. De divergerende en convergerende lijnen van het landschap, komen terug in de vorm van het hoofdvolume: de woonkamer. Het secundaire volume (de uitgifte van speelgoed en bergruimte) kenmerkt zich door het strakke metselwerkvolume, samengesteld uit gemêleerd metselwerk, met klassieke doorgestreken voeg. Beide volumes openen zich richting het speelveld en het speelveld voor kinderen jonger dan 5 jaar, zodat verzorgers, ouders en grootouders de spelende kinderen vanaf de zitgelegenheid goed in de gaten kunnen houden.

Het Paviljoen houdt rekening met de (secundaire) entree vanaf het Spaarwaterveld naar de buitenschoolse kinderopvang. Het paviljoen wordt weliswaar tegen de bergruimte van het BSO aangebouwd, echter voorziet in volledige een doorkijk, zodat er een (nog niet aanwezige) zichtlijn gecreëerd wordt, waarmee beide entrees van de BSO als de basisschool met elkaar worden verbonden. Het paviljoen is enigszins op een verhoging gelegen. Echter de hoogte is lager dan het bestaande podium van het huidige onderkomen, opdat de verbinding met het Spaarwaterveld en de omliggende speelgelegenheden wordt versterkt.

Gelet op de afmetingen van het terrein waarop het bouwplan is geprojecteerd en de thans aanwezige bebouwing en de positie daarvan, zijn de gevraagde veranderingen stedenbouwkundig gezien beperkt en daarmee acceptabel. De positie van het paviljoen is vanwege het feit dat deze dient ter vervanging van bestaande bijgebouwen op ongeveer dezelfde locatie, alsmede de beperkte omvang en de geringe hoogte ervan evenmin van invloed op de stedenbouwkundige omgeving.

Het paviljoen is bedoeld als buurtvoorziening bij het Spaarwaterveld. De twee bestaande zeecontainers worden vervangen door een kleine en duurzame multifunctionele accommodatie waarin naast ruimte voor de opslag van de sport- en spelmaterialen ook een multifunctionele ruimte wordt ingepast voor buurtactiviteiten.

In het ontwerp is ruimte opgenomen voor de opslag van sport- en spelmaterialen, een keuken, wc's en een woonkamer, die dienst doet als multifunctionele ruimte. Door de bouw en het beoogde gebruik van het paviljoen zal het Spaarwaterveld beter benut kunnen worden.

4.2 Verkeerskundig inpassing

In het Parkeerkader Den Haag 2010-2020 worden de belangrijkste redenen uiteengezet voor het Haagse parkeerbeleid: De mobiliteit en het autobezit zullen in de komende jaren blijven toenemen en de vraag naar parkeergelegenheid (en tevens de druk op de openbare ruimte) zal – als gevolg daarvan – met name in de woonwijken blijven groeien. Uitgangspunt bij het oplossen van deze problemen is, dat aan die groeiende vraag naar parkeerplaatsen moet worden voldaan, maar niet ten koste van de kwaliteit van de openbare ruimte. Er worden parkeernormen gehanteerd om bij nieuw- en verbouw van vastgoed de claim van de daaruit voortvloeiende extra vraag naar parkeergelegenheid op de schaarse openbare ruimte in beeld te krijgen en te reguleren. De parkeerbehoefte van de bouwontwikkeling moet daarom in principe op eigen terrein worden opgelost. Dat is niet in alle gevallen mogelijk en het is ook niet in alle gevallen strikt noodzakelijk.

In dit geval zal in de nieuwe situatie sprake zijn van toename van de parkeerplaatsverplichting met 1,3 parkeerplaatsen. De parkeerdruk in het gebied is 63% (tijd 's middags). Omdat het vooral gebruikt gaat worden door de buurt en de parkeerbehoefte laag is, gaat de afdeling verkeer akkoord.

Door de bouw van het paviljoen is er sprake van een beperkte toename van de parkeerbehoefte (1,3 pp) volgens de parkeernormen uit het bestemmingsplan. Het aanleggen van extra parkeerplaatsen op het Spaarwaterveld is niet gewenst.

Uit parkeertellingen van de bezetting van de openbare parkeerplaatsen blijkt dat de parkeerdruk in de middag 63% bedraagt. De middag is veelal de maatgevende periode bij deze functie.

In het parkeerbeleid is sprake van een toenemend parkeerprobleem wanneer de parkeerdruk uitstijgt boven de 80%. Op grond van de tellingen is binnen de omgeving geen sprake van een 'ernstig parkeertekort'.

Gezien het gebruik van het paviljoen door met name de bewoners uit de buurt, de beperkte toename van de parkeerbehoefte en de bestaande parkeerbezetting van de openbare parkeerplaatsen tijdens de maatgevende periode zal de parkeerdruk in de omgeving als gevolg van het Bezuidenhuis niet onevenredig toenemen.

Voor het stallen van fietsen kan gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige stallingsmogelijkheden aan de rand van het Spaarwaterveld.

5 BESCHRIJVING GEVOLGEN PROJECT

5.1 Bezinning en windhinder

Gelet op de geringe hoogte van het project is er geen onderzoek gedaan naar de bezinning en windhinder

5.2 Bodem

Bij de omgevingsaanvraag is een bodemonderzoek ingediend dat is uitgevoerd conform NEN 5740. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Opgemerkt wordt dat in de grond de achtergrondwaarde (AW2000) wordt overschreden. Hierdoor gelden er bij de afvoer van grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik van deze grond.

5.3 Geluid

De aanvraag omvat geen geluidsgevoelige functie. Het nieuw te bouwen paviljoen ligt op grote afstand van woningen. Geluidsoverlast als gevolg van deze nieuwe bebouwing is dan ook niet te verwachten.

5.4 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een luchtonderzoek uitgevoerd dient te worden, tenzij het bouwplan als ‘niet in betekenende mate’(NIBM) is aan te merken. Door de omvang van het plan valt er geen toename van relevante emissies te verwachten. Immers, in de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ is aangegeven, dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen nog voldoet aan het begrip ‘niet in betekenende mate’. Het is dan ook aannemelijk, dat de invloed van enkele voertuigen ten gevolge van dit bouwplan vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bouwplan.

5.5 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABC- Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het “Waterplan Den Haag” en de “Waterbergingsvisie”.

Vanwege de aard van deze aanvraag is geen sprake van nadelige gevolgen met betrekking tot de waterhuishouding te verwachten. Het bebouwd oppervlak neemt slechts beperkt toe, terwijl het verharde oppervlakte in de huidige en nieuwe situatie onveranderd blijft.

Het paviljoen heeft een zogenaamd turfdak waarmee water langer vastgehouden kan worden.

5.6 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Het plangebied kent geen archeologische verwachting. Wel blijft de meldingsplicht (ex art. 53 van de Monumentenwet 1988) altijd van kracht. Dit houdt in dat het moet worden gemeld (bij de afdeling Archeologie) wanneer bij graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden aangetroffen.

5.7 Natuur

Aangezien in de bestaande situatie sprake is van de twee zeecontainers op een verhard gedeelte van het Spaarwaterveld is het onderhavig initiatief niet van invloed op de aanwezige groenstructuur en flora en fauna.

6 VOOROVERLEG

In het kader van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening vindt vooroverleg plaats met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling.

Op 00 september 2015 is de provincie Zuid-Holland en het waterschap op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp-afwijkingbesluit/de –omgevingsvergunning en in de gelegenheid gesteld om zienswijze naar voren te brengen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° van de Wro niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d van de Wro niet noodzakelijk is.

Het onderhavige project voorziet in een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Het project wordt op initiatief van de Stichting Wijkberaad Bezuidenhout gerealiseerd. Voor de financiële haalbaarheid worden subsidies ingezet in het kader van de subsidieregeling Leefbaarheid- en Bewonersparticipatie en de subsidieregeling Impuls Buurthuis van de Toekomst. Voor ca. 40 % vind financiering plaats door de Stichting zelf. Om deze reden hoeft dan ook geen exploitatieplan opgesteld te worden.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN COMMUNICATIE

Het project wordt in opdracht van de bewonersorganisatie Bezuidenhout uitgevoerd. Ook het beheer van de voorziening zal door de bewonersorganisatie worden verzorgd.

Het gebouw wordt tegen de bergruimte van het naastgelegen BSO gebouwd. De aanvrager heeft hierover overleg gevoerd en de BSO heeft schriftelijk ingestemd met het initiatief.

In de wijkkrant is al enige tijd aandacht besteed aan de eventuele bouwplannen. Ook op bewoners avonden is hierover informatie gegeven. Tevens is op een door de gemeente georganiseerde avond over gebiedsplannen een presentatie gegeven aan bewoners. Voorts zal nog een aparte avond belegd worden voor de bewoners in de omliggende woningen met uitleg over functie en bouw. Dan zullen ook de campagnes voor activiteiten en vrijwilligers inzet, gestart gaan worden. Dit zal via wijkkrant, facebook, website en twitter gedaan worden.

In het kader van de een voorgenomen besluit ex artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft het plan, de ontwerp-vergunning inclusief de ontwerp ruimtelijke onderbouwing, voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er voor een ieder de gelegenheid geweest om zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente omtrent het voornemen om voor dit plan met toepassing van artikel 3.10 Wabo een omgevingsvergunning te verlenen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

9 CONCLUSIE

Het bouwplan past binnen het ruimtelijke beleid zoals beschreven in paragraaf 4 van de ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de intentie van het geldende bestemmingsplan en is ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan. Gelet op het bovenstaande is het voorliggende initiatief goed ruimtelijk te onderbouwen en kan medewerking worden verleend aan een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.