

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201509283/5860399
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum 25 januari 2016

Onderwerp
Ontwerpbesluit Dekkershoek 5A

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 2 juni 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van een mast op het binnenterrein aan de achterzijde van de bedrijfsruimte Dekkershoek 5A ten behoeve van het geven van on- en offshore trainingen ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende 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 ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ en Bouwen.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van **2 februari 2016 (t/m 14 maart 2016)** ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[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

Bijlage**Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Dekkershoek 5A, kadastraal bekend als gemeente 's-Loosduinen, sectie M, nr(s) 6006.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen -Industriefunctie-Onderwijsfunctie vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen in het gemeentelijk of Rijks beschermd stadsgezicht.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Houtwijk 2^e herziening', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Bedrijven' met een maximale bouwhoogte h=12m is opgenomen;

De aanvraag voorziet in een mast met een bouwhoogte van 15,10m.
Deze mast overschrijdt de maximale bouwhoogte vanuit de bestemmingsplanregels met 3m.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan door het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het ontwerp-bestemmingsplan 'Zichtenburg-Kerketuinen-Dekkershoek door het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheid. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3^o 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.

Met het raadsbesluit van 9 september 2015 (RIS 285560) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Ingewonnen adviezen**Economie**

Akkoord,
Op grond van het bedrijventerreinenbeleid geen bezwaar tegen plaatsing van een mast.

Ruimtelijke ordening (RO)

Akkoord,
Dit bouwblok van het bedrijventerrein Dekkershoek grenst aan de noordzijde aan de woonbebouwing van Houtwijk, waarbij de achtertuinen van de woningen aan de Q.A. Nederpelstraat grenzen aan het verharde binnenterrein waarop de mast is gepland. Doordat de mast op relatief grote afstand van de achtertuinen is gepland (ten minste 40 m) zal de eventuele overlast van de trainingen acceptabel blijven. Bovendien zullen de trainingen in de praktijk vaak niet samenvallen met het gebruik van de achtertuinen ('s-avonds en in het weekend). Daarmee is de overschrijding van de hoogte met 3m acceptabel.

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’.

Activiteit ‘Bouwen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Houtwijk 2° herziening’, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘Bedrijven’ met een maximale bouwhoogte $h=12m$ is opgenomen;
- de Welstandsnota.

Strijdigheid bestemmingsplan

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan door het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Ingewonnen adviezen:

Welstand (WEL)

Akkoord,

Op 19 november 2015 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Algemene welstandscriteria’ van de Welstandsnota.

“De mast met een zuiver utilitaire vormgeving heeft geen negatieve invloed op het beeld van de bestaande bebouwing of de ruimere omgeving.”

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning en voor zover hiervoor vermeld de benodigde ontheffing(en) 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 gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de Regeling omgevingsrecht (MOR)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

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 **201509283**:

- de gegevens en berekeningen van de constructie van de mast.

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.

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. 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.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Bij het bouwen dient in verband met het bouwtoezicht te worden voldaan aan de voorschriften als bedoeld in artikel 4.2 en 4.4 tot en met 4.14 van de Bouwverordening. In het bijzonder wijzen wij u op artikel 4.2 van de Bouwverordening op grond waarvan op het bouwterrein de volgende bescheiden verplicht aanwezig moeten zijn:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen,
- andere toestemmingen,
- het bouwveiligheidsplan,
- een besluit ingevolge artikel 13, 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Ruimtelijke onderbouwing

project: Dekkershoek 5A

korte omschrijving: het plaatsen van een mast op het binnenterrein aan de achterzijde van de bedrijfsruimte Dekkershoek 5A ten behoeve van het geven van on- en offshore trainingen.

1. Inleiding.

Dira-Group heeft op 2 juni 2015 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een mast op het binnenterrein aan de achterzijde van de bedrijfsruimte Dekkershoek 5A.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk en functioneel:

De locatie is gelegen op de Bedrijventerrein Dekkershoek te Den Haag. Dit bouwblok van het bedrijventerrein Dekkershoek grenst aan de noordzijde aan de woonbebouwing van Houtwijk, waarbij de achtertuinten van de woningen aan de Q.A. Nederpelstraat grenzen aan het verharde binnenterrein waarop de mast is gepland.

Initiatiefnemer:

Dira-Group
t.a.v. W. Scheurwater
Dekkershoek 5A
2552 DA DEN HAAG

3. Vigerend Stedelijke bedrijventerreinenbeleid

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de werkgelegenheid binnen de gemeente Den Haag. Van de ruim 255.000 arbeidsplaatsen in de stad bevinden er zich ruim 34.000 op de bedrijventerreinen, het geen neer komt op ruim 13% van de totale werkgelegenheid (op 1 januari 2014).

Het beleid van de gemeente Den Haag is erop gericht om de ondernemers die gebonden zijn aan de stad in de stad zelf te faciliteren. Hiervoor zijn de bedrijventerreinen Uithoefweg, Laakhaven-Centraal en een gedeelte van de Binckhorst (tot 2020) aangewezen. Voor de niet direct aan de stad gebonden bedrijvigheid zijn de bedrijventerreinen Forepark-Middenweg, de bedrijfslocaties in de wijk Ypenburg, Westvlietweg I, II en III, Zichtenburg-Kerketuinen-Dekkershoek en Scheveningen-Haven aangewezen. Deze gebieden fungeren als opvang voor bedrijven die niet makkelijk zijn te mengen met andere functies zoals wonen.

De toenemende leegstand van vooral kantoorpanden op de bedrijventerreinen zorgt voor minder activiteiten en voor troosteloze plekken op de bedrijventerreinen. Het beleid van de gemeente Den Haag is erop gericht om op de bedrijventerreinen te komen tot meer menging van functies. Het mengen moet wel op een dusdanige wijze gebeuren dat de verschillende functies elkaar niet in de weg staan. Om de bestaande bedrijventerreinen vitaal te houden wordt niet alleen aandacht besteed aan functiewijziging, maar ook aan herstructurering ten behoeve van het behoud van de bedrijvenbestemming.

Regionaal en provinciaal bedrijventerreinenbeleid

De regionale productie en werkgelegenheid is voor ruim een kwart aangewezen op bedrijventerreinen.

Behoud en uitbouw van dit segment van de economie van Haaglanden vraagt dus ook voor de toekomst om een gevarieerd aanbod aan ruimte.

De regionale bedrijventerreinenstrategie bevat naast de ruimtelijk-economische programmering van de regionale bedrijventerreinen ook een afspraak over compensatie van verlies van binnenstedelijk bedrijventerrein. De Haagse bedrijventerreinen Fruitweg, Zichtenburg-Kerketuinen-Dekkershoek en Uithagestraat zijn opgenomen in de categorie “Herstructurering ten behoeve van behoud van bedrijvenfunctie”. Binckhorst is opgenomen in de categorie “Transformatie naar gemengd gebied”. Transformatie kan alleen plaatsvinden bij voldoende compensatie van bedrijfsruimte elders in de gemeente en/of regio. Aantasting van het huidige areaal bedrijventerrein wordt onderworpen aan een “nut-en noodzakanalyse” met als insteek “nee tenzij”.

Deze aanvullingen zijn opgenomen in het regionaal structuur plan (RSP). Over Scheveningen Haven is in de tekst van het RSP opgenomen dat gezien het specifieke karakter het te transformeren zeehaven terrein in Scheveningen haven gecompenseerd kan worden in de Rijnmond.

Het RSP geldt als een structuurvisie, zoals is omschreven in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Het provinciale beleid (Verordening Ruimte) heeft een bedrijventerreinenkaart vastgesteld met aangewezen gebied voor bedrijventerreinen. Hier gelden de volgende spelregels voor:

- a. nieuwe bestemmingen voor bedrijventerreinen zijn pas mogelijk als aangetoond is dat er behoefte is.
- b. nieuwe bestemmingen voor (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen zijn niet mogelijk. Woonwerkeenheden mogen alleen onder strenge voorwaarden op delen van bedrijventerreinen.
- c. de hoogste mogelijk milieucategorie uit de Staat van bedrijfsactiviteiten moet mogelijk zijn op bestemmingen voor bedrijventerreinen. Alleen onder voorwaarden kan hiervan afgeweken worden.

Het bouwplan is in overeenstemming met het geldende Rijks- en Provinciaal beleid.

Deze instanties conformeren zich met betrekking tot dit bouwplan aan het gemeentelijk beleid omdat geen sprake is van een rijks- en/of provinciaal belang.

Functiemengingstrategie

De gemeente Den Haag heeft een verdichtingsopgave. Om deze verdichtingsopgave te realiseren en het grondgebruik te optimaliseren is functiemenging een goed instrument. In de notitie

‘Functiemengingstrategie (RV 88-2005; RIS127027) mengen van bedrijven en wonen’ komt de functiemenging van praktijk-kantoor- en bedrijfsruimte met wonen aan de orde.

Menging kan plaatsvinden op het niveau van een pand, een blok of een heel deelgebied. De omvang is afhankelijk van het type locatie. Een werkruimte (kantoor/bedrijf/praktijk) kleiner dan ongeveer 100 m² mag gevestigd zijn in woonstraten. Voor een werkruimte tussen 100 en 500 m² geldt dat deze langs de doorgaande wegen een plaats kan krijgen. Bedrijven die groter zijn dan 500 m² zouden op een bedrijventerrein of kantorenlocatie een plaats moeten krijgen. Vooral combinatiegebouwen met praktijk- en kantoorruimte (tandarts, kapper en accountantskantoor) en wonen moeten worden gestimuleerd.

Binnen het bedrijventerrein Dekkershoek is geen sprake van functiemenging met wonen.

4. Gemeente/vigerend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Houtwijk 2^e herziening', waar in het voor onderhavige plan de bestemming 'Bedrijven' met een maximale bouwhoogte h=12m is opgenomen.

De aanvraag voorziet in een mast met een bouwhoogte van 15,10m.

Deze mast overschrijdt de maximale bouwhoogte vanuit de bestemmingsplanregels met 3m.

Het plan is in strijd met artikel 6 derde lid onder a. van de bestemmingsplan voorschriften.

Deze voorschriften bieden geen ontheffingsmogelijkheid.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan door het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het recent op 18 december 2015 vastgesteld bestemmingsplan 'Zichtenburg-Kerketuinen-Dekkershoek door het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte van 4 meter voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Voorname bestemmingsplannen bieden geen afwijkingsmogelijkheid. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3^o 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.

Met het raadsbesluit van 9 september 2015 (RIS 285560) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

5. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:

- Dit bouwblok van het bedrijventerrein Dekkershoek grenst aan de noordzijde aan de woonbebouwing van Houtwijk, waarbij de achtertuinen van de woningen aan de Q.A. Nederpelstraat grenzen aan het verharde binnenterrein waarop de mast is gepland. Doordat de mast op relatief grote afstand van de achtertuinen is gepland (ten minste 40 m) zal de eventuele overlast van de trainingen acceptabel blijven. Bovendien zullen de trainingen in de praktijk vaak niet samenvallen met het gebruik van de achtertuinen ('s-avonds en in het weekend). Daarmee is de overschrijding van de hoogte met 3m acceptabel.

Water:

- Het plan gebied is gelegen binnen de Eshofpolder, dat volgens de huidige inzichten op orde is. Er ligt op basis van recente inzichten geen waterbergingsopgave in de Eshofpolder.
- Onderhavige terrein is reeds verhard met bakstenen bestrating. Ten behoeve van de mast wordt een betonplaat aangebracht. De watertoets is in deze niet nodig.

6. Milieu-/Bouwfysische-aspecten.

Archeologie:

In het bestemmingsplan is dit perceel niet aangeduid als locatie met een archeologische verwachting. Daarom is het niet nodig ten behoeve van dit plan voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Bezinning:

Gezien de grote afstand (40 m) tussen de mast en de achtertuinen van de woningen aan de Q.A. Nederpelstraat worden er geen problemen verwacht voor de bezinning van de woningen en omliggende bebouwing.

Bodem:

Het betreft hier een bouwwerk geen gebouw zijnde, en vooralsnog wordt niet geheid voor dit bouwplan. Om voornoemde redenen kan de vereiste onderzoek naar bodemverontreiniging achterwege blijven.

Externe Veiligheid:

Externe veiligheid is niet in het geding in deze. Het betreft een bouwwerkgeen gebouw zijnde bedoeld om trainingen en onderwijs te geven.

De externe veiligheid staat de ruimtelijke besluitvorming in het plangebied niet in de weg

Buisleidingen

De afstand tot het aardgastransportleiding is dermate groot dat het plangebied ligt buiten plaatsgebonden risicocontouren van buisleidingen en buiten een invloedsgebied van buisleidingen. Buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Luchtkwaliteit:

In de Wet milieubeheer artikel 5.16 staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo een luchtonderzoek dient uitgevoerd te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betekenende mate' (NIBM) is aan te merken.

De bijdragen en/of impact van dit bouwwerk op luchtkwaliteit beperkt (te verwaarlozen). daarmee is het bouwplan aan te merken als niet in betekenende mate.

Geluid:

De mast is een open constructie de mast wordt gebruik om beroep en toekomstige deskundige te trainen om op hoogte te werken. Deze praktijk trainingen vinden plaatst in de openlucht.

De mast is geen geluidsgevoelige object.

Derhalve hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Parkeren:

Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Windhinder:

De mast heeft een openstructuur waardoor eventuele windhinder minimaal zal zijn.

7. Belemmeringen.*Kabels en leidingen:*

Niet van toepassing.

Privaatrecht:

Niet van toepassing.

Financiële uitvoerbaarheid

Niet van toepassing.

8. Motivatie vrijstelling.

De mast is niet in strijd met het beleid van de verschillende overheden. Gelet hierop alsmede het gegeven dat er geen milieuplanologische bezwaren bestaan tegen een dergelijke mast, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

9. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

Hoogheemraadschap van Delfland

10. Zienswijzen.