

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201600736/5995334
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum

Onderwerp
ontwerpbesluit ter plaatse van Neherkade 1K

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 januari 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en het uitvoeren van werk of werkzaamheden in verband met de toekomstige realisatie van een gebouw voor studenten- en jongerenhuisvesting ter plaatse van Neherkade 1K 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.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvragen het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 8 juni 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

wabo976

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AD, nr(s) 4341 en de kadastrale percelen 3424, 3425, 4340 en 4680 allen gedeeltelijk.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen in het gemeentelijk of Rijksbeschermd stadsgezicht en is ook niet gelegen bij een bouwwerk dat wordt vermeld op de Lijst Rijks- en Gemeentelijke Monumenten.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Laakwijk-Schipperskwartier'. Het project valt binnen de bestemming 'Gemengd-1' (artikel 6), bestemming 'Verkeer-2', (artikel 16) en bestemming 'Bedrijf' (artikel 3). Het projectgebied is tevens gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' (artikel 29). Daarnaast geldt voor het plan de algemene ontheffing van bouwregels (artikel 28.1). Tot slot ligt op het projectgebied de dubbel bestemming 'Waarde-Archeologie' (artikel 22).

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bedrijven, dienstverlening en parkeervoorzieningen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen, tuinen en erven, paden, groen, water en overige voorzieningen. De maximale bouwhoogte binnen deze bestemming bedraagt 9 m.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ter plaatse van de 'wro-zone wijzigingsgebied' (artikel 29 lid f) tussen de Rijswijkseweg, Neherkade en Laakweg voor de bouw van woningen, bedrijven, verblijfs- en woonstraten, parkeervoorzieningen, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, paden, groen, water en overige voorzieningen en met inachtneming van onder andere de volgende regels:

- situering van de bebouwing moet in stedenbouwkundig opzicht passen in de omgeving;
- de rooijlijn aan de Neherkade moet liggen in het verlengde van de rooijlijn van de bebouwing op de kop van Neherkade en de Rijswijkseweg;
- de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m;
- het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 300;
- de parkeervoorzieningen moeten binnen het wijzigingsgebied worden gerealiseerd conform een aantal opgenomen parkeernormen:
- in het wijzigingsgebied moeten de Laakweg en de Neherkade door middel van een verblijfs en woonstraat verbonden blijven.

Artikel 29 lid f 'wro-zone wijzigingsgebied' biedt de mogelijkheid de studenten-/ jongerenhuisvesting te realiseren, het voorgenomen project ligt namelijk binnen de gronden van de 'wro-zone wijzigingsgebied'. Het project heeft echter een hoger aantal studenten-/ jongerenwoningen (514), dan de toegestane aantal woningen (300).

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan voor wat betreft het feit dat meer woningen zullen worden gerealiseerd dan binnen de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is. Voor parkeervoorzieningen gelden inmiddels nieuwe parkeernormen.

Het bestemmingsplan biedt geen (volledig) toereikende 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° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als gescheiden bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Motivering:

Uitbreiding van opleidingen en internationalisering van het onderwijs in Den Haag heeft een significante uitbreiding van het aantal studenten en jongeren tot gevolg. Dit vormt de aanleiding tot de ontwikkeling van de studenten-/jongerenhuisvesting aan de Neherkade. De woningen hebben een verhuurbaar oppervlak van circa 23 m².

Om te voorkomen dat net afgestudeerde studenten nog zonder baan en/of vervangende woonruimte, door de regels van een 'campuscontract' hun woning (en daardoor vaak ook de gemeente Den Haag) moet verlaten, is gekozen voor studenten-/jongerenhuisvesting. Hiermee wordt het behoud van vele jonge talentvolle mensen voor de gemeente Den Haag bevorderd. Tevens kan leegstand, welke tijdens het studiejaar kan ontstaan, eenvoudiger worden voorkomen door ook aan niet-studenten (jongeren) te verhuren.

De nabijheid van de Haagse Hogeschool, station Holland Spoor en het stadcentrum biedt de bewoners een hoogwaardig voorzieningenpakket in combinatie met een uitstekende bereikbaarheid.

Geluid.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Bij een belangrijk deel van de appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

Bij een vijftigtal appartementen wordt ook de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB overschreden. De noordgevel, oostgevel en westgevel worden uitgevoerd als dove gevel. Een dove gevel is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder en toetsing aan de normen uit de Wgh is dan ook niet aan de orde

Parkeren.

De in het bestemmingsplan genoemde parkeernormen zijn met de vaststelling van de Nota Parkeernormen Den Haag in 2011 (RIS 181571) achterhaald. In het planvoorstel is rekening gehouden met de geactualiseerde normen uit de nota uit 2011 en het planvoorstel voldoet aan de daarin vastgelegde normen.

Met het raadsbesluit van 9 september 2009 (rv 104, RIS 166191) en het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RIS 176693) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad voor plannen tot 500 woningen. Dit project omvat meer woningen en daarom is een specifieke verklaring van geen bedenkingen nodig.

Gezien het collegevoorstel van 25 mei 2016 is de commissie Ruimte op 1 juni 2016 akkoord gegaan met afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en voortzetting van de procedure.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 8 juni 2016 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 .. die hier als herhaald en 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'.