

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201613869/6156200
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
Zie documentenlijst

Onderwerp
ontwerpbesluit Alphons Diepenbrockhof 37d

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 september 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een viskiosk Alphons Diepenbrockhof 37d 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 artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende documenten.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 22 november 2016 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

[Geanonimiseerd]

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

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

Bijlage 1

Beoordeling activiteit

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente, Loosduinen 03, sectie H, nrs. 8071.

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

Activiteit ‘Bouwen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Waldeck’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengde doeleinden’ geldt
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. De aanvraag voldoet wel aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn echter bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Er is voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Op 31 oktober 2016 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Algemene welstandscriteria’ van de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

“Wij kunnen instemmen met de voorgestelde kiosk. Deze is alzijdig vormgegeven en zorgvuldig gedetailleerd en doordat de vuilcontainers intern zijn opgelost zijn deze ook niet storend zichtbaar in de openbare ruimte.”

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering 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 vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften: Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van 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 per email te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie via oloaanvraag@denhaag.nl onder vermelding van ons kenmerknummer 201613869.

U kunt de gegevens en bescheiden ook indienen via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze.

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.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

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;

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit)

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

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.

Nadere aanwijzingen

Nader in te dienen bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Grondafvoer

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.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de desbetreffende nutsvoorzieningen.

Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via telefoonnummer 0182 623 368.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070 – 353 6848) zijn vastgesteld.

De hoogteligging van de begane-grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Bouwbesluit 2012

Ten behoeve van uw aanvraag wijzen wij u op de onderstaande activiteiten die wellicht nog separaat dienen te worden aangevraagd dan wel gemeld:

- slopen van onderdelen indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest aanwezig is dat bedrijfsmatig dient te worden verwijderd (Sloopmelding);
- slopen in een beschermd stadsgezicht (activiteit ‘Sloop’).

Beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Waldeck’, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘gemengde doeleinden (GD)’ is opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4, tweede lid, onder a van de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak omdat deze hier niet aanwezig is. Binnen de bestemming is onder meer horeca-inrichtingen t/m categorie III van de Staat van Horeca-Inrichtingen toegestaan waardoor het bouwplan past binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn 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 (separate) bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als 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, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Bijlage 2

Concept Ruimtelijke onderbouwing

project: Alphons Diepenbrockhof 37 d
omschrijving: Het vervangen van de bestaande viskiosk voor een grotere viskiosk.

1. Inleiding

Het bouwplan wordt gerealiseerd middenin het winkelcentrum Alphons Diepenbrockhof

2. Omschrijving van het project

Ruimtelijk en functioneel

Het bouwplan bestaat uit een éénlaagse kiosk met een BVO van 40 m². De hoogte van de kiosk bedraagt 3,4 meter en is ter plaatse van de bestaande kiosk centraal op het plein gesitueerd.

Vigerend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Waldeck'. Ter plaatse geldt de bestemming 'gemengde doeleinden (GD)'. Binnen de bestemming is onder meer horeca-inrichtingen t/m categorie III van de Staat van Horeca-Inrichtingen toegestaan waardoor het bouwplan past binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Ter plaatse van het bouwplan is geen bouwvlak aanwezig, het bouwplan is hierdoor in strijd met met artikel 4, tweede lid, onder a van het bestemmingsplan.

3. Vigerend ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bouwplan is getoetst aan de hieronderstaande regels die de beleidsruimte van andere overheden weergeven en de inhoud van dit bouwplan kunnen inperken.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. 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.

Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Thema's

In de VRM zijn vier thema's te onderscheiden, te weten:

1. Beter benutten en opwaarderen, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte;
2. Versterken stedelijk gebied, welke in gaat op versterking van de kennis- en bedrijvencentra op Europees gebied;
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, welke in gaat op het al dan niet realiseren van ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Gemeentelijk beleid*Wereldstad aan Zee, Structuurvisie Den Haag 2020*

De 'Structuurvisie Den Haag 2020', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 2005, is 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: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie, te benutten.

Conclusie beleid

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen Rijksbelangen zoals benoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geschaad. Met andere restricties vanuit de overheid, zoals de Ladder van duurzame verstedelijking, is rekening gehouden. Voorgenomen initiatief is gezien het bovenstaande niet in strijd met Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4. Verkeer en infra

Het bouwplan is getoetst aan de vastgestelde "Nota Parkeernormen Den Haag". Wij zijn akkoord met de daarin opgenomen parkeernormen en toepassingskader. Er is sprake van een toename van 1,98 parkeerplaatsen tussen de parkeerbehoefte van het bestaande viskiosk (1,19 parkeerplaatsen) en de nieuwe viskiosk (3,16 parkeerplaatsen). Deze toename is kleiner dan 3 parkeerplaatsen en verder voorziet het winkelcentrum in voldoende parkeerplaatsen om in deze behoefte te kunnen voorzien.

5. Milieu-/Bouwfysische-aspecten***Archeologie***

Op basis van het bestemmingsplan 'Parapluziening Archeologie' is de verwachting dat er geen indicatoren aangetroffen worden die de aanwezigheid van een behoudenswaardige archeologische vindplaats aannemelijk maken. De locatie wordt dan ook door dit bestemmingsplan niet aangemerkt met een bepaalde waarde.

Flora en Fauna wet

Het voorgestelde bouwplan heeft geen nadelige effecten in de zin van de natuurwetgeving. Het beplantingsvak dient in de nieuwe situatie op een andere locatie terug te komen.

Geluid

Het bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan maar aangezien het hier niet gaat om een onderwijs en/of woonfunctie gaat worden hier de voorkeursgrenswaardes niet overschreden. Er hoeven hier dus geen nieuwe hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder te worden vastgesteld.

Bodem

De kiosk wordt direct op het maaiveld gerealiseerd waardoor er niet in de grond wordt geroerd en is niet bedoeld voor permanent verblijf.

Externe veiligheid

Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de provinciale risicokaart blijkt dat binnen het plangebied en in de omgeving daarvan geen bedrijven zijn gelegen die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn. Er vindt binnen het plangebied of de omgeving daarvan geen vervoer van gevaarlijke stoffen over water of spoor plaats.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden (Stb. 414, 2007 en Stb. 434, 2007). De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 ingetrokken, met dien verstande dat de artikelen van dat besluit, zoals dat luidde onmiddellijk voorafgaand aan dat tijdstip, van toepassing blijven op een vóór dat tijdstip met toepassing van artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 vastgesteld besluit of ontwerpbesluit.

Voor het voorliggende plan is geen (ontwerp)besluit in het kader van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht vastgesteld. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer is daarmee onverkort van toepassing.

In een aantal gevallen hoeft niet aan de grenswaarden, bedoeld in bijlage 2 van titel 5.2 van de Wet milieubeheer, te worden getoetst. Hiervan is sprake wanneer het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht, als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer en volgens de bepalingen in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Deze kiosk behoort tot een van de categorieën genoemd in artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Gelet op artikel 4, lid 2, van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijbehorende bijlage 3B wordt de tijdelijke 1% grens niet overschreden. Conform de bovenstaande systematiek draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de concentraties NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht.

Bezonnig

Het bouwplan heeft gezien zijn omvang en hoogte en afstand tot de omliggende bebouwing geen nadelige invloed op de bezonnig hiervan.

Windhinder

Het bouwplan heeft gezien zijn omvang en hoogte geen invloed op het windhinderklimaat.

Watertoets

Het verharde oppervlak zal door dit bouwplan niet verder toenemen dan in het vigerend bestemmingsplan 'Waldeck' is opgenomen. Er is dus geen sprake van een negatieve invloed op de waterhuishouding, daarom wordt er in dit geval geen compensatie gevraagd.

6. Belemmeringen

Privaatrecht

Het gehele bouwplan wordt gerealiseerd op nog door de gemeente uit te geven eigen terrein.

7. Motivatie vrijstelling

De betreffende locatie van het horecapaviljoen past in het herontwikkelingsplan 'Alphons Diepenbrockhof Herinrichting Fase 2 (verbetering van de winkelomgeving' en in de eerdergenoemde nota.

8. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen

n.v.t.

9. Bedenkingen/zienswijzen

Tijdens deze terinzage periode van het ontwerp-omgevingsvergunning, inclusief de concept ruimtelijke onderbouwing hebben belanghebbenden de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

10. Conclusie

Het beleid van de gemeente streeft naar een levendige ambulante handel in een aantrekkelijke buitenruimte, één en ander is vastgelegd in de Nota Markten, Straathandel en Kiosken 2016-2021. Het bouwplan valt verder voor wat betreft het gebruik en de bouwmassa binnen de bepalingen die in het hiervoor genoemde beleid zijn opgenomen

Het bouwplan doet verder geen afbreuk aan de intentie van het geldende bestemmingsplan en is functioneel en ruimtelijk inpasbaar. Het bouwplan past in de stedenbouwkundige opzet van het winkelcentrum en vormt hiermee een gewenste ontwikkeling in dit gebied. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijke relevante aspecten (zoals parkeren, water, geluid- en luchtkwaliteit, bodem, archeologie, natuur, bezonning, windhinder en externe veiligheid) geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan. Het bouwplan is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.