



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Waldorpstraat ongenummerd tegenover de MegaStores

Uw brief van

Ons kenmerk

201614864/6462152

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 27 september 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de bestemming van het braakliggend terrein aan de Waldorpstraat ongenummerd tegenover de Mega Stores ten behoeve van het realiseren van woningen, commerciële ruimten en parkeervoorzieningen (Walldorp Four) . Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, de advisering, de van toepassing zijnde voorwaarden en de ruimtelijke onderbouwing 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 aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie L, nr: 13417.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie', 'Kantoorfunctie', 'Winkelfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Laakhavens', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' is opgenomen;

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorend tot de categorieën A, B en C uit de Staat van bedrijven bij functiemenging als opgenomen in bijlage 2 van het bestemmingsplan;
- b. perifere detailhandelsbedrijven, met uitzondering van grootschalige meubelbedrijven; detailhandel in zeer volumineuze goederen: keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen.
- c. opslag;
- d. horeca in de categorieën licht en middelzwaar uit de Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan, uitsluitend aan de Verheeskade tussen kruising met de Calandstraat en de kruising met de Lulofsstraat.

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoren' is de grond tevens bestemd voor kantoren, met dien verstande dat aan de Waldorpstraat kantoren uitsluitend op de verdieping zijn toegestaan.

Het realiseren van de woonbestemming, commerciële doeleinden (anders dan detailhandel) en parkeervoorzieningen zijn strijdig met de bestemmingsregels van het bestemmingsplan.

Tevens is bebouwing alleen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 40%. Het bouwplan is hiermee in strijd. De maximale bouwhoogte van het bouwplan bedraagt 74,2 meter het bebouwingspercentage is ca. 90%. Het bestemmingsplan kent een afwijkingsregel tot maximaal 20 meter bouwhoogte en 80% bebouwingsoppervlak. Dit is niet toereikend voor onderhavig bouwplan.

Op grond van artikel 27 van het bestemmingsplan dienen bij het realiseren van gebouwen de Wet geluidhinder, het Haags ontheffingenbeleid en de voor dit bestemmingsplan afgegeven beschikking hogere grenswaarden in acht te worden genomen.

Het oprichten van woningen en andere geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan indien de woningen zijn voorzien van een dove gevel tenzij:

1. de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, of;
2. de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaaï).

Op grond van artikel 28 Algemene gebruiksregels dient bij het gebouw, volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in de bijlagen van de regels, ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's, fietsen en bromfietsen alsook voor het laden of lossen van goederen, ruimte te zijn

aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van de woonbestemming, commerciële doeleinden (anders dan detailhandel), parkeervoorzieningen, het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en het overschrijden van het maximaal toegestane bebouwingspercentage.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Wij zijn 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. Verder motiveren wij de afwijking als volgt:

Planologisch

Met dit initiatief wordt verdicht volgens de Agenda Ruimte voor de Stad op een CID locatie. Verdichten langs de randen van het spoor is gewenst omdat dit niet ten koste gaat van waardevolle ruimtes in de stad. Tevens is verdichten op deze plek gewenst vanwege de nabijheid van de OV-knoop Hollands Spoor en dat maakt duurzame mobiliteit vanzelfsprekend.

De gemeentelijke ambitie is om Laakhaven te ontwikkelen tot centrum stedelijk milieu. Het initiatief gaat uit van een gedifferentieerd programma (woningen voor starters en studenten nabij de Haagse Hogeschool en een deels commercieel programma in de plint) in hoge dichtheid en sluit hiermee aan op deze ambitie.

Tevens levert het initiatief een positieve bijdrage aan de transformatie van de Waldorpstraat doordat de plinten straatgericht zijn. Er worden niet alleen torens gerealiseerd, maar juist een stedelijk blok met adressen en contact met de straat.

Parkeren

Dit bouwplan omvat de bouw van 769 woningen en ca. 500 m² commerciële functies. Op basis van de parkeernormen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Laakhavens' bedraagt de totale parkeer-behoefte van alle functies in het complex 434 parkeerplaatsen, bestaande uit 202 parkeerplaatsen voor de bewoners en de commerciële functies en 230 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de bewoners.

In het plan is een garage opgenomen van 165 parkeerplaatsen. Deze garage is binnen het beschikbare oppervlak maximaal benut, uitgaande van 2 parkeerlagen aan de achterzijde (spoorzijde). Daarmee kan niet geheel worden voorzien in de parkeerbehoefte van het plan.

- Voor het parkeren door de bezoekers van de bewoners wordt uitgegaan van het gebruik van de parkeervoorzieningen in de omgeving.
- Voor het parkeren door de bewoners en de commerciële functies is de parkeerbehoefte 202 parkeerplaatsen. Voor het verschil tussen deze parkeerbehoefte en de te realiseren parkeercapaciteit ad 37 parkeerplaatsen (202 – 165) wordt een gedeeltelijke afwijking van de parkeereis toegestaan door middel van de inzet van deelauto's. Wij stemmen in met een afwijking van de parkeereis van 37 parkeerplaatsen door de inzet van ten minste 10 deelauto's (10 x 4 parkeerplaatsen = 40) en wij beschouwen dit bouwplan als een pilot.

Kostenverhaal

Deze aanvraag betreft het realiseren van nieuwe woningen en is daarmee een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is. Overeenstemming is bereikt over de reservering van een perceel gemeenteground van 4 are en 38 centiare en een anterieure overeenkomst waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Waterhuishouding

In het kader van het waterbelang heeft overleg plaats gevonden met het Hoogheemraadschap Delfland. Het plangebied mag volledig verhard worden. Hiermee geldt dan ook geen wateropgave. Bij de ontwikkeling wordt een verbetering (groene daken) voor de waterhuishouding gerealiseerd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 30 augustus 2017 heeft de commissie Ruimte bij besluit (RIS297680) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Wet geluidhinder

Op grond van het geluidsrapport van Peutz 'Waldorp Four Den Haag; Geluidbelasting ten gevolge van weg- en railverkeer' met kenmerk HA 4991-2-RA-006 en d.d. 13 september 2017 is de procedure hogere waarden Wet geluidhinder door de Omgevingsdienst Haaglanden opgestart.

Ter inzage legging

P.M.

Het ontwerp van dit besluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn (keuze) wel/geen zienswijzen ingekomen.

De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x 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 daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.