



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Westhovenplein 120, 121, 125 en 126 en Guntersteinweg 367

Uw brief van

Ons kenmerk

201700032/6438907

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 27 december 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de bestemming van de school Guntersteinweg 367 en Westhovenplein 120, 121, 125 en 126 naar wonen met zorg ten behoeve van het realiseren van 5 urbanvillas.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 30 mei 2017, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag
Spui 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de belanghebbende) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt op grond van artikel 6.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Ten slotte wijzen wij 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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

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. in het beroepschrift moeten alle beroepsgronden worden aangevoerd;
- e. na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd;
- f. vermeld in uw beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- g. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

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 Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Moerwijk', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Maatschappelijk-1', 'Groen' en 'verkeer – Verblijfsstraat' zijn opgenomen.

De vijf bouwblokken worden gedeeltelijk dan wel geheel gebouwd buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken van de bestemming 'maatschappelijk -1'. De aangegeven bouwvlakken zijn gelijk aan de te slopen bebouwing. De bouwhoogten die toegestaan zijn in de verschillende bouwvlakken worden overschreden met de nieuwbouw. Dit is in strijd met artikel 8.2.1 onder c van het bestemmingsplan.

Bouwen buiten het bouwvlak is in het geheel niet toegestaan. Hierdoor is er strijd met artikel 8.2.1 onder a van het bestemmingsplan.

In de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsstraat', is het gebruik als (zorg)woningen niet toegestaan en is deze bebouwing ook niet toegestaan. Hierdoor is er strijd met respectievelijk artikel 7.1 en artikel 14.1 van het bestemmingsplan voor het gebruik en respectievelijk artikel 7.2.1 onder a en artikel 14.2.1 onder a voor de bouwmogelijkheden.

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

Verder voldoet de aanvraag niet aan artikel 27 onder b van het bestemmingsplan voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 29.2 onder d, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

De totale parkeerbehoefte voor het bouwplan bedraagt 104 parkeerplaatsen. Het bezoekersaandeel kan, mede door het dubbelgebruik en een parkeerdruk van slechts 64% (binnen de acceptabele loopafstand), worden opgevangen in de openbare ruimte. De parkeerdruk zal met de realisatie van dit bouwplan nauwelijks toenemen en blijft onder de grenswaarden van 80%. Er worden 55 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd wat voorziet in parkeren voor werknemers en bewoners. De overige 49 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgenomen. 30 parkeerplaatsen aan de Noord-Westkant en 19 parkeerplaatsen langs de middenberm aan het Westhovenplein.

Verklaring van geen bedenkingen

Met het raadsbesluit van 17 september 2015 (rv 81, RIS 285278) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Kostenverhaal

De grond (perceel GVH26 AI 11137 G) is in vol eigendom van de gemeente Den Haag. De gemeente voert hier een actief grondbeleid en heeft reeds een overeenkomst met ontwikkelaar gesloten over afname van de gronden tegen marktconforme prijs. Daarmee is kostenverhaal anderszins verzekerd en kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen.

Geluidhinder

Bij besluit van 2 augustus 2017, kenmerk ODH-2017-00081231, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

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’.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Nader in te dienen gegevens

De inrichting van de tuin en het parkeerterrein inclusief de inpassing van de trafo zoals verwerkt op de situatietekening, zijn niet conform de afspraken die daar met de gemeente op 6 juli 2017 over zijn gemaakt in het kader van de gronduitgifte.

Benodigde gegevens:

- De inrichting van de tuin en het parkeerterrein inclusief de inpassing van de trafo, conform de afspraken in het kader van de gronduitgifte.

Met de uitvoering van deze werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten zijn goedgekeurd.

U kunt de gegevens ‘uploaden’ via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’ is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201700032/6438907

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het in gebruik nemen van een bouwwerk indien er bedrijfsmatig dag- en/of nachtverblijf wordt geboden aan personen anders dan in een woning of woongebouw.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist voor het bouwen van de gebouwen

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.