



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor achter Donau 94 tot en met 108 hoek Laan van Leidschenveen

Uw brief van

Ons kenmerk

201706585/6895967

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 7 april 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het in gebruik nemen van het parkeerterrein achter Donau 94 tot en met 108 hoek Laan van Leidschenveen als showroom annex bedrijfsruimte ten diensten van een automobielbedrijf.

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 6 april 2018, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten 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 hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a juncto sub c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit in ieder geval opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij wijzen 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.

Tot slot maken wij u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

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. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

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 (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. 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 I

Beoordeling activiteiten

Het initiatief behelst het gebruik van het overbodig geworden parkeerterrein achter Donau 94 tot en met 108 hoek Laan van Leidschenveen ten diensten van een autohandelsbedrijf. Ter illustratie van het beoogde gebouw zijn er tekeningen aan dit besluit toegevoegd.

Het gebied waar de ontwikkeling plaats zal vinden is gelegen op bedrijventerrein Forepark in Leidschenveen-Ypenburg. Langs de snelwegen A12 en A4.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel - Industriefunctie-Kantoorfunctie- Winkelfunctie-Overige gebruiksfunctie- vastgesteld.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen in het gemeentelijke of Rijks beschermd stadsgezicht. De aanvraag heeft geen betrekking op een perceel dat vermeld wordt in het Rijks of gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Forepark A4-A12’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ is opgenomen;
- deze gronden zijn bestemd voor voet- en fietspaden, pleinen, groen- en speelvoorzieningen;
- bouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de voorgenoemde functies, Zoals speelvoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen.

De aanvraag voorziet in de realisatie van een automobielbedrijf met een bruto vloeroppervlak van 6.400m². De bouw van een autoshowroom annex bedrijfsruimte ten dienste van een autohandelsbedrijf is niet mogelijk binnen de kaders van de hiervoor geldende bestemmingsplannen.

Uit het vorenstaande blijkt dat de aanvraag niet voldoet aan het ter plaatse geldende 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^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.

Op 4 september 2018 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS300433) de definitieve verklaring van geen bedenking voor dit initiatief afgegeven.

Wij motiveren onze medewerking als volgt:

Dit perceel ligt op bedrijventerrein Forepark. Voorgesteld initiatief behelst het gebruik van het overbodig geworden parkeerterrein ten diensten van een autohandelsbedrijf. Er zijn verschillende aan auto's gerelateerde bedrijven actief op het bedrijventerrein. Uitbreiding van het autohandelsbedrijven is goed mogelijk op dit ruime perceel. Bovendien draagt de intensivering bij aan een efficiënter ruimtegebruik. De showroom annex bedrijfsruimte is goed gepositioneerd op het perceel.

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'.

Bijlage II

Nota beantwoording zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking is de volgende zienswijze ingediend.

In de zienswijze wordt door reclamant verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft de zienswijze betrekking op het volgende:

1. Reclamant stelt zich op het standpunt dat Gemeente Den Haag als vergunningverlener zich terughoudend dient op te stellen met het toestaan van buitenplanse ontheffingsmogelijkheden in het licht van de Nieuwe Omgevingswet;
2. Reclamant stelt dat de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid niet met de vereiste terughoudendheid is gehanteerd. De behoefte aan de ontwikkeling en de locatiekeuze moet beter en uitgebreider onderbouwd worden dan nu is gebeurt. Daarbij verwijst reclamant naar het arrest van de Raad van State van 31 januari 2018. (ECLI:NL:RVS:2018:287);
3. Door het toestaan van de buitenplanse ontheffing verdwijnen volgens reclamant parkeerplaatsen waardoor de parkeerdruk in Forepark fors toeneemt;
4. In de ruimtelijke onderbouwing is ten onrechte vermeld dat de ontwikkeling past in de ambitie van de Gemeente Den Haag om de stedelijke economie en werkgelegenheid te versterken;
5. Er is geen behoefte aan een nieuwe Audi-dealer in de regio volgens reclamant. Het automerk Audi is in Den Haag al ruim vertegenwoordigd, zelfs op Forepark;
6. Reclamant stelt dat het bouwplan leidt tot een versnipperd bedrijventerrein hetgeen volgens de Raad van State niet kan worden toegestaan. Hierbij verwijst reclamant naar de onder zienswijze 2. genoemde uitspraak;
7. Het onderhavige bouwplan behelst geen zuivere verplaatsing volgens reclamant nu Wittebrug in het huidige plan ook auto's van andere merken verkoopt maar dit niet in het nieuwe pand zal doen. Om die reden worden de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen worden door de voorgenomen besluiten onevenredig beperkt;
8. Door het toestaan van de buitenplanse ontheffing dreigt volgens reclamant een verwarrende en vreemde situatie te ontstaan, waarbij autobedrijven die op het oog niets met elkaar te maken hebben, op het oog één geheel zullen vormen;
9. In tegenstelling tot wat in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld zal naar de overtuiging van reclamant het grondgebruik in Forepark niet worden geïntensiveerd maar wordt de kans op leegstand binnen Forepark aanmerkelijk vergroot;
10. Reclamant stelt dat er sprake is van reclameschade doordat de nieuwe ontwikkeling het zicht vanaf de snelweg op de huidige reclame-uitingen wordt weggenomen;
11. Verder stelt reclamant dat deze zich niet op haar huidige locatie, althans niet voor hetzelfde bedrag, zou hebben gevestigd als er zicht was geweest op het verliezen van het zicht op het pand vanaf de snelweg;
12. Ten slotte voorziet reclamant een ongekende waardedaling doordat haar pand in het geheel niet meer als zichtlocatie kan worden aangemerkt.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Wij delen de stelling van reclamant niet. Wij merken op dat de wetgever uitdrukkelijk de mogelijkheid tot het bouwen in strijd met bepalingen uit een bestemmingsplan mogelijk maakt op basis van art. 2.12 Wabo. De omstandigheid dat het geldende bestemmingsplan een bouwplan als het onderhavige niet toelaat, kan geen garantie inhouden dat de bestaande planologische situatie in de toekomst ongewijzigd moet worden gehandhaafd. Het ontbreken van enige garantie op dit punt dient als inherent aan het systeem van periodieke heroverweging en hernieuwde vaststelling van bestemmingsplannen, zoals neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening, te worden uitgelegd. Daarnaast is het bestemmingsplan een regeling die een bepaling uit een formele wet niet opzij kan zetten indien aan de voorwaarden uit die wettelijke regeling wordt voldaan. Verder merken wij op dat de wetgever met een goede ruimtelijke onderbouwing middels een zogenaamde uitgebreide procedure uitdrukkelijk de mogelijkheid heeft gecreëerd om op basis van een bouwplan af te wijken van de regels uit een bestemmingsplan. Daarvan is in casu sprake. Ten aanzien van de Omgevingswet merken wij het volgende op. Het wetsontwerp voor de Omgevingswet is geen toetsingskader voor buitenplanse ontheffingen. Daarnaast is de Omgevingswet nog niet door beide kamers vastgesteld. Het wetgevingsproces bevindt zich voornamelijk in een stadium waarin er niet vooruit kan worden gelopen op de omvang en inhoud van de uiteindelijke tekst;
- ad 2. Wij verwijzen reclamant naar de bij dit plan horende ruimtelijke onderbouwing waarin een toets van de ladder duurzame verstedelijking is opgenomen. Voor wat betreft de aangehaalde jurisprudentie merken wij op dat de daar behandelde situatie niet op het onderhavige geval van toepassing is. Daar betrof het de vestiging van een bedrijf buiten een bedrijventerrein op agrarisch gebied buiten de bestaande bebouwde omgeving. Hierbij betreft een bedrijfsverplaatsing binnen hetzelfde bedrijfspark, binnen de bestaande stedelijke bebouwing. Wij delen de stelling van reclamant derhalve niet;
- ad 3. Het parkeerterrein in kwestie is aangelegd om de extra parkeerbehoefte tijdens wedstrijden in het Kyocera stadion op te vangen. Zij zijn niet aangelegd voor het opvangen van de dagelijkse parkeerbehoefte in het Forepark. Om die reden zal het bebouwen van het parkeerterrein niet leiden tot een onaanvaardbare verhoging van de parkeerdruk en vormt dit geen reden om de vergunning te weigeren;
- ad 4. Wij merken op dat Reclamant deze stelling niet heeft onderbouwd. Zo wordt niet inzichtelijk gemaakt waarom de ruimtelijke onderbouwing op dit punt niet juist en concludent zou zijn, maar enkel dat dit niet het geval zou zijn. Er is geen tegenrapport/contraexpertise overgelegd waaruit blijkt dat het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing niet klopt. Gelet hierop mogen wij het besluit op deze ruimtelijke onderbouwing baseren. De enkele stelling hiervan maakt het voorgaande niet anders;
- ad 5. Wij volgen de stelling van reclamant niet. Audi beschikt over één dealer in Den Haag, zijnde de aanvrager. Een verplaatsing van het huidige dealership naar de nieuwe locatie binnen Forepark leidt niet tot een toename hiervan;
- ad 6. Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij reclamant naar het antwoord zoals gegeven onder ad 2. Van versnippering is derhalve geen sprake. Indien er wel sprake zou zijn van versnippering zou de Raad van State dit bij een voldoende onderbouwing toestaan, zoals in voornoemde uitspraak;

- ad 7. Niet is onderbouwd door reclamant hoe het gebruik van de gronden in het onderhavige plan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen onevenredig kan beperken. Van een beperking van het gebruik van de aangrenzende gronden en gebouwen is dan ook geen sprake;
- ad 8. Wij merken op dat deze stelling niet is onderbouwd. Wij volgen de stelling van reclamant niet. In de bebouwde stedelijke omgeving waarin het Forepark is gelegen is het gebruikelijk dat bedrijfspanden en woningen naast en achter elkaar gesitueerd zijn. Dit levert in het algemeen geen grote verwarring op. Daarnaast stellen wij vast dat het nieuw te bouwen pand niet recht achter het pand van reclamant wordt gebouwd en er derhalve geen directe relatie tot beide panden bestaat. Verder merken wij op dat de bedrijven van de aanvrager en reclamant zich niet op dezelfde markt richten en er op basis daarvan verwarring bij de consument te verwachten zal zijn;
- ad 9. Wij merken op dat Reclamant deze stelling niet heeft onderbouwd. Zo wordt niet inzichtelijk gemaakt waarom de onderhavige ontwikkeling tot leegstand zal leiden, maar enkel dat dit het geval zou zijn. Er is geen tegenrapport/contraexpertise overgelegd waaruit blijkt dat het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing niet klopt. Gelet hierop mogen wij het besluit op deze ruimtelijke onderbouwing baseren. De enkele stelling hiervan maakt het voorgaande niet anders. Daarnaast blijft Wittebrug op de bestaande locatie zitten met de overige merken die zij vertegenwoordigen;
- ad 10. Zoals wij reeds bij ad. 7. Hebben vastgesteld komt het nieuwe pand niet recht voor het pand van reclamant te staan en is er geen of weinig belemmering van de zichtlijn vanaf de naastgelegen snelweg op de reclame-uiting op de achtergevel van het pand van reclamant. Reclamant heeft derhalve niet inzichtelijk gemaakt of onderbouwd dat er sprake is van reclameschade;
- ad 11. Voor wat betreft de vrije zichtlocatie die reclamant meent te ontleen aan het vigerende bestemmingsplan, merken wij op dat in de bestaande bestemming voor het plangebied gebouwde parkeervoorzieningen van 3 bouwlagen, of te wel 9 meter, hoog zijn toegestaan. De stelling van reclamant dat het vigerende bestemmingsplan bij vestiging van zijn bedrijf op de huidige locatie een vrij zicht vanaf de snelweg garandeerde is om die reden niet juist. Voor wat betreft de verstoring van het uitzicht, stellen wij voorop dat in het algemeen geen recht op vrij uitzicht bestaat. (Zie hiervoor AbRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:307, r.o. 9.2.) Het is juist dat het uitzicht vanuit sommige punten kan veranderen. Ten opzichte van Reclamant heeft echter niet aannemelijk gemaakt dat met deze verandering het ondernemingsklimaat onevenredig zal worden aangetast. Wij verwijzen reclamant voor wat betreft het bouwen in strijd met bepalingen uit een bestemmingsplan naar het antwoord gegeven onder ad. 1;
- ad 12. Voor zover reclamant meent dat zijn bedrijfspand minder waard wordt als gevolg van het onderhavige besluit, staat het reclamant vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Wij merken evenwel op dat reclamant deze stelling niet heeft onderbouwd door deze vergezeld te doen gaan van een taxatierapport of een onderbouwing van het bedrag aan schade die men vermoedt te gaan leiden;

Gelet op de bovenstaande overweging, heeft de ingediende zienswijze geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.