



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Waldorpstraat ongenummerd naast nummer 223

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201709391/6683420

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 mei 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van woningbouw en kleinschalige bedrijven en lichte horeca in de plint, aan de Waldorpstraat ongenummerd naast nummer 223 (project Kop van Laak) ontvangen.

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, advisering en 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag houdt in:

het realiseren van woningbouw, kleinschalige bedrijven en horeca aan de Waldorpstraat ongenummerd naast nummer 223 (project Kop van Laak).

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Laakhaven-West en Petroleumhaven', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming Gemengd 5 is opgenomen. De nieuwbouw grenst aan de bestemming Leiding-riool.

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorend tot de categorieën A, B en C uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als opgenomen in de bijlage van dit plan;
 - b. culturele voorzieningen, uitsluitend op de verdieping;
 - c. dienstverlening, uitsluitend op de verdieping;
 - d. kantoren, uitsluitend op de verdieping;
 - e. sociale voorzieningen, uitsluitend op de verdieping;
 - f. sportvoorzieningen, uitsluitend op de verdieping;
 - g. welzijnsvoorziening, uitsluitend op de verdieping;
 - h. wonen, uitsluitend op de verdieping;
- één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

De aanvrager is voornemens nieuwbouw te realiseren op de locatie Kop van Laak aan de Waldorpstraat in Den Haag. Hierbij is als uitgangspunt gekozen voor hoogbouw met een maximale bouwhoogte van 40 meter, waarbij in de plint ruimte is voor bedrijvigheid en een horecagelegenheid is meegenomen. De woningen zijn op de verdiepingen gesitueerd. In totaal gaat het om 77 woningen.

De gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het daartoe op de verbeelding aangegeven Bebouwingsvlak. De minimale / maximale bouwhoogte van de gebouwen is 8 respectievelijk 11 meter.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 11.2 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft een overschrijding van de maximale bouwhoogte en het overschrijden van het bestemmingsvlak. Het geldende bestemmingsplan laat nu nog niet de beoogde horeca functie toe. De functies wonen met op de begane grond bedrijvigheid passen wel in het bestemmingsplan.

Het oprichten van woningen en andere geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan indien de woningen zijn voorzien van een dove gevel tenzij de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaaï).

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 (rv 140 RIS 288041) inzake de nieuwe Algemene verklaring van geen bedenkingen.

De Toetsingscommissie Horeca heeft een positief advies afgegeven voor lichte horeca in de plint.

Bij ontwerpbesluit zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder. Dit ontwerpbesluit zal in een aparte procedure door de Omgevingsdienst Haaglanden ter inzage worden gelegd.

Voor dit plan is afdeling 6.4 Wro van toepassing: kostenverhaal dient te worden verzekerd. Kostenverhaal reeds anderszins verzekerd is doordat de grond in eigendom is van de gemeente Den Haag.

P.M. Ter inzage legging.

*Het ontwerp van dit besluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.
Gedurende deze termijn zijn (keuze) wel/geen zienswijzen ingekomen.*

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’.