



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning ter plaatse van Hellingweg 175

Uw brief van

Ons kenmerk

201713370/6849634

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

div.

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 18 juli 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een gebouw met 44 woningen, commerciële ruimte op de begane grond en een parkeergarage ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Hellingweg 175 (project Zeezicht).

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.

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

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijze heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijze is bijgevoegd (bijlage II). Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikelen 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, lid 1 onder c, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

[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 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 de werking van dit besluit 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 er op 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

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Scheveningen Haven'.

Ter plaatse van uw initiatief gelden:

- De enkelbestemmingen 'Gemengd-1', 'Verkeer-Straat' en 'Groen'
- De dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat-Waterkering'
- De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-landmark'
- De gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 10.2.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat de bouwhoogte en het bouwvlak overschreden worden en omdat de gevels op de begane grond niet op de grens van het bouwvlak worden gebouwd.

Ook is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan art. 10.5 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat de kantoren niet uitsluitend havengebonden zijn.

Tevens is gebleken dat de aanvraag in strijd is met art. 19.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat het gebruik niet past binnen de enkelbestemming 'Groen'.

Voorts is gebleken dat de aanvraag in strijd is met art. 29.2, omdat op gronden met de bestemming 'Verkeer-Straat' geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Bovendien is gebleken dat de aanvraag in strijd is met art. 42.2, omdat op gronden met de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' geen bouwwerken waarvoor grondroering is vereist, zijn toegestaan, ten dienste van de samenvallende bestemmingen.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor alle 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 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.

Ingewonnen advies

Op 27 november 2017 heeft de afdeling Archeologie aangegeven dat het booronderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied geen archeologisch relevante niveau's (meer) aanwezig zijn. Dit betekent dat de archeologische waarde van het onderzoeksgebied conform het bestemmingsplan 'in voldoende mate vastgesteld' is, met als conclusie dat de ontwikkelplannen op de locatie kunnen worden uitgevoerd zondere verdere voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg.

Ingewonnen advies

Op 8 september 2017 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland aangegeven dat de werken vergunningplichtig zijn. De watervergunning is ingediend bij Delfland op 29 augustus 2017 (kenmerk-013395) en op 26 oktober 2017 is de vergunning verleend (D2017-10-002141/2017-013335)

Een specifieke 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)

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 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:

Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Er moet worden voldaan aan de voorwaarden die het ‘Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder’ van februari 2011 stelt aan het realiseren van het bouwplan, opgenomen in de toetsingsuitkomst m.b.t. geluid aangaande het bouwplan Zeezicht, Hellingweg 175 te Den Haag met kenmerk ODH-2018-00017226 van 27 februari 2018.

Nadere aanwijzingen

Wij wijzen u 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 ‘Bouwen’ is vereist.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’ is vereist.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Reclame’ is vereist indien sprake is van het aanbrengen van reclame-uitingen aan het gebouw, het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Kappen’ is vereist indien sprake is van het kappen van bomen.

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.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

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.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v.

bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

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.

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. Deze kunt u aanvragen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>.

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

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

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 nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. 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 tel.nr. 0182-623368.

Bijlage II

Reactie op 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 dat in het plan niet voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen om de parkeerbehoefte op te vangen. Daarnaast verwijst reclamant naar het coalitieakkoord 2018-2022 van het huidige college waarin is opgenomen dat het college voor haar collegeperiode streeft naar meer in pandige parkeergarages om de parkeerdruk in wijken te vermeerderen, evenals nieuw groen en bomen in de straat. Daarnaast stipt de reclamant uit het collegeakkoord aan dat het college voornemens is om de parkeernorm los te laten voor projecten nabij openbaar vervoersknooppunten;
2. Reclamant uit zijn zorgen met betrekking tot het ontsluiten van het gebied. Op het oude Norfolkterrein vinden veel (her) ontwikkelingen plaats en is de verkeersafwikkeling niet altijd optimaal;
3. Reclamant stelt dat het bouwplan met een bouwhoogte van 47 meter niet overeenkomt met de bepalingen uit het Haagse hoogbouwvisie zoals neergelegd in 'Eyeline en Skyline.' Hierin haalt reclamant aan dat er in Scheveningen geen hoogbouw zou mogen komen;

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Wij delen de stelling van reclamant niet. Wij merken op dat het plan ten aanzien van verkeer en parkeren is beoordeeld door de adviseur van de afdeling Verkeer. Zij hebben het plan beoordeeld volgens het gemeentelijk beleid zoals dit is neergelegd in de Nota Parkeernormen. De adviseur merkt hierbij op dat de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen en de kantoren, dubbel kunnen worden gebruikt in verband met het verschil in de maatgevende tijden voor deze bestemmingen. Er worden in het plan 51 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij dubbel gebruik is dit voldoende. Daarnaast merken wij op dat de berekening die reclamant in zijn zienswijze heeft opgenomen niet onderbouwd wordt. De enkele stelling dat reclamant verwacht dat alle eigenaren van de toekomstige appartementen twee auto's zullen hebben kan niet gevolgd worden. Ten slotte merken wij op dat het collegeakkoord 2018-2022 geen toetsingskader vormt voor het toetsen van een aanvraag omgevingsvergunning. Pas als voor parkeren de relevante passages zijn omgezet in beleid, in casu een aanpassing van de Nota Parkeernormen, kan hieraan getoetst worden bij het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen;
- ad 2. Het klopt dat de afgelopen periode alleen de Hellingweg/Kranenburgweg beschikbaar was als ontsluitingsweg voor dit gebied. Dit jaar wordt een nieuwe (tijdelijke) bouwweg aangelegd ter hoogte van de Pluvierstraat. Deze weg voorziet in een verbinding tussen de Houtrustweg en de Kranenburgweg. Hiermee wordt een extra ontsluitingsweg gecreëerd zodat de verkeersafwikkeling van dit gebied zal verbeteren. Deze tijdelijke bouwweg vormt een voorloper van een permanente weg op deze plek. Doordat het onderhavige bouwplan met betrekking tot omvang en aantallen binnen de kaders blijft van het bestemmingsplan, is er geen reden om het plan te wijzigen als gevolg van de beschikbaarheid van de ontsluitingsweg. Deze is immers afgestemd op de maximale ontwikkelcapaciteit van het vigerende bestemmingsplan;

ad 3. Het onderhavige plan voorziet in een gebouw met een hoogte van 40 meter in plaats van 47 meter zoals reclamant stelt. De in het bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte is ter plekke 47 meter. Met veertig meter blijft het voorgenomen plan onder de maximaal toegestane bouwhoogte van deze locatie. Reclamant verwijst naar de Haagse hoogbouwvisie en Eyeline Skyline. Deze beleidsstukken zijn hier echter niet van toepassing. Waar in deze stukken gesproken wordt over hoogbouw worden bouwwerken van 50 meter en hoger bedoeld;

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.