



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Vrouw Avenweg ongenummerd naast nummer 650

Uw brief van

Ons kenmerk

201722591/6904820

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 december 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw aan de Vrouw Avenweg ongenummerd naast nummer 650.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' 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 activiteiten kan worden verleend.

Op 14 juni 2018 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS299798) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 2 juli 2018, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Hoogheemraadschap van Delfland heeft gebruik gemaakt van de gelegenheid om zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit. Op 21 september 2018 heeft Hoogheemraadschap van Delfland haar zienswijze schriftelijk ingetrokken.

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 2.10 en 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 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

Het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft wordt niet gebouwd binnen in een gemeentelijk of Rijksbeschermde stadsgezicht gebied.

Activiteit ‘Bouwen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Leidschenveen’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd uit te werken bestemming’ is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag – door het ontbreken van een nieuw uitwerkingsplan – in strijd is met ter plaatse geldende bestemmingsplan. In 2010 heeft een uitwerking plaats gevonden in de vorm van het uitwerkingsplan Dijken (bedrijventerrein). Deze uitwerking is niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Leidschenveen. Hierbij is geconstateerd dat het bouwplan niet voldoet aan het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 50% behorende bij de nader uit te werken bestemming Gemengd.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Ingewonnen advies

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 17 januari 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Karaktergebied Eind twintigste- begin éenentwintigste eeuw’ van de Welstandsnota.

De commissie constateert dat het bedrijfsverzamelgebouw een vervolg op het eerder positief beoordeelde gebouw op deze kavel is en daarmee een ensemble gaat vormen. De subtiële verschillen in de architectonische uitwerking, onder meer in de detaillering van de vensters, acht de commissie binnen dit ensemble een passend middel om iets van eigenheid/onderscheid te realiseren.

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

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

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. De gegevens kunt u via het omgevingsloket uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.
- De volgende constructieve gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het Bouwbesluit

Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende eisen gesteld:

- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- In het bouwveiligheidsplan dienen vooraf signaleringswaarden en grenswaarden te worden vastgesteld voor monitoring van trillingen, zettingen en vervormingen van de belendingen;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen;
- er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.

Indien de hiervoor omschreven trillingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

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 stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Leidschenveen', waar in het onderhavige geval de bestemming "Gemengd – Uit te werken bestemming" is opgenomen, artikel 24 bestemmingsplanregels.

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorie A van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven functiemenging' als opgenomen in bijlage 2 van de regels met uitzondering van garagebedrijven tenzij in dit artikel anders is bepaald;

In artikel 24 derde lid bepaalt dat zolang en voor zover er geen uitwerkingsplan voorhanden is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Dit betekent dat op grond van de uitwerkingsplicht een bouwverbod van kracht is. Op grond van de bouwverbod kan niet worden gebouwd zonder dat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen.

In 2010 heeft een uitwerking plaats gevonden in de vorm van [het uitwerkingsplan Dijken \(bedrijventerrein\)](#). Deze uitwerking is niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Leidschenveen. Hierbij is geconstateerd dat het bouwplan niet voldoet aan het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 50% behorende bij de nader uit te werken bestemming Gemengd.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Gebleken is dat deze aanvraag, door het ontbreken van een uitwerkingsplan niet kan voldoen aan de bestemmingsplanregels van het vigerend 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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van volgende motivatie:

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het bebouwen van onder meer dit perceel op het bedrijventerrein Dijken zijn vastgelegd in het masterplan De Dijken. Een driehoekig gebouw aan de wijkontsluitingsweg in twee bouwlagen. Het driehoekige gebouw is aan de noord-west en noord-oostzijde aan de wijkontsluitingsweg gelegen en de doorgaande fietsroute langs o.a. de woonwijk Dijken. Aan de zuid-zijde ligt het gebouw aan de afrit van de A12. Vanwege deze zichtbaarheid aan alle zijden van het gebouw is een van de uitgangspunten dat het voor alle zijden een voorkantkwaliteit heeft (alzijdige uitstraling). En het bedrijfsverzamelgebouw dient de bijzondere kavelvorm te benadrukken.

Dit bouwplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het masterplan De Dijken dat gericht is op het realiseren van een bedrijventerrein met een kwalitatief goed verzorgd uitstraling. Wij staan nog steeds achter de uitgangspunten uit het uitwerkingsplan Dijken (bedrijventerrein). Om die redenen achten wij het alleszins redelijk om medewerking te verlenen aan deze afwijkingen van de bestemmingsplanregels.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

Dat met de bouw en of aanleggen van de begane grondvloer niet eerder gestart mag worden dan nadat Hoogheemraadschap van Delfland ingestemd heeft met de technische uitwerking van de vasthoudvoorziening voor hemelwater middels een krattensysteem onder de parkeerplaatsen. De uitwerking omvat in ieder geval een tekening en beschrijving van de afwaterend oppervlak, meer gedetailleerde uitwerking van het hemelwater aan- en afvoer inclusief hoogtematen, aanduiding GHG volgend uit de Richtlijnen voor Vasthoudmaatregelen (zie hiervoor de website van Delfland).