



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpsbesluit Haverkamp 101 tot en met 171

Geachte heer/mevrouw,

Op 15 maart 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een woongebouw met 46 woningen ter plaatse van de gesloopte woningen Haverkamp 101 tot en met 171

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlagen, waarin voor de activiteit, de beoordeling, de advisering en van toepassing zijnde voorwaarden alsmede de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van xx-xx-2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 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]

Uw brief van

Ons kenmerk

201805146/6832025

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

div

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze beroepstermijn, 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.

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.

Bijlage

Beoordeling activiteit

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AS, nummer 01017.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Woonfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Mariahoeve', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-2' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De aanvrager is voornemens nieuwbouw te realiseren ter plaatse van Haverkamp 101 tot en met 171, Den Haag. Op deze locatie stonden tot voor kort drie tweelaagse bouwblokken met totaal 36 woningen en een grondvlak van ruim 1100 m², gebouwd in 1960. Deze bouwblokken zijn inmiddels gesloopt om ruimte te maken voor twee aan elkaar geschakelde bouwblokken met in totaal 46 sociale huurappartementen verdeeld over 4 bouwlagen. In verband met de dakopbouw bedraagt de totale bouwhoogte 12,5 meter. Daarnaast worden op eigen terrein 20 parkeerplaatsen aangelegd.

Het bestemmingsplan 'Mariahoeve'

Voor het bouwen van gebouwen binnen de bestemming 'Wonen-2' geldt o.a. dat de gebouwen zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en de bouwhoogte hiervan niet meer mag bedragen dan 6 meter.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 22 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Mariahoeve' voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van de toegestane bouwhoogte.

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recent wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een sloop-nieuwbouwsituatie, waarbij de parkeerbehoefte in beginsel volledig op eigen terrein opgelost dient te worden. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen is de dagperiode en de parkeerbehoefte bedraagt 33 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 20 parkeerplaatsen op het maaiveld. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

In deze specifieke situatie is er aanleiding om een lagere parkeereis te stellen omdat de parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand in de huidige situatie lager dan 80% (momenteel 72%) is en door deze ontwikkeling niet boven de 80% uitkomt. Hierdoor mag de openbare

straat, conform artikel 4.3.2 van de Nota parkeernormen Den Haag, worden benut om de parkeerbehoefte voor 13 parkeerplaatsen te faciliteren.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning betreft het afwijken van het bestemmingsplan 'Mariahoeve' en heeft uitsluitend betrekking op het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van de toegestane bouwhoogte.

Bovenstaande betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en motiveren dat als volgt.

Het initiatief sluit qua woningaanbod, duurzaamheidsambities, levensloopbestendigheid, verdichting, oriëntatie op de omgeving en versterking van het groene karakter aan op het beleid zoals geformuleerd in de Structuur- en Woonvisie van Den Haag, het gemeentelijke Mobiliteitsbeleid en de wijkgerichte Toekomstvisie Mariahoeve.

In het kader van de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de 'Ruimtelijke onderbouwing Haverkamp' van IDDS Ruimte & Ontwikkeling, d.d. 5 juni 2018 ingediend, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Het plan is inpasbaar in zijn omgeving voor wat betreft stedenbouw en de omschreven omgevingsaspecten. De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een besluit tot een "Algemene verklaring van geen bedenkingen" vastgesteld. Dit betreft een bouwplan dat onder de algemene verklaring van geen bedenkingen valt.

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en op 14 mei 2018 aangegeven dat de hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder niet overschrijdt. Derhalve behoeft op grond van deze wet geen hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen.

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'.

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 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het (ver-) plaatsen of veranderen van brand- en/of dragende scheidingsconstructies
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit.

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.