



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit achterterrein ter plaatse van Loosduinseweg 615-619 en Gaslaan 2a tot en met 28a

Uw brief van

Ons kenmerk

201820337/7292863

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer,

Op 16 oktober 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de bedrijfsruimten achter Loosduinseweg 615-619 en de bedrijfsruimten Gaslaan 2a tot en met 28a ten behoeve van de realisering van 56 studentenwoningen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlagen ten aanzien van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Deze bijlagen behoren tot dit besluit en dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd].

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteit

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie Y, nrs. 1831 (ged.), 1320 en 1680 tot en met 1693.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk stadsgezicht 'Regentessekwartier'.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale Herziening)', waar in het onderhavige geval de bestemmingen 'Gemengd-3' en 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Gebiedsaanduiding overige zone - gemeentelijk beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 7.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft:

- het bouwen buiten het toegestane bouwvlak (7.2.1. onder a);
- het wijzigen van het toegestane gebruik van wonen op de begane grond (7.1 onder d).
- het overschrijden van de toegestane goothoogte van 5 meter en bouwhoogte van 8 c.q. 9 meter (7.2.1. onder b).

Tevens is gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft:

- het bouwen buiten het toegestane bouwvlak (3.2.1. onder a);
- het wijzigen van het toegestane gebruik naar wonen (3.1).
- het overschrijden van de toegestane bouwhoogte van 4 meter (3.2.1 onder b).

Het bestemmingsplan biedt geen (volledig) toereikende afwijkmogelijkheid. Wij zijn echter 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.

Met het raadsbesluit van 26 november 2015 betreffende een nieuwe algemene Verklaring van Geen Bedenkingen (rv 140, RIS 288041) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Op 30 januari 2019 (RIS 301596) is de aanvraag aan de raad gemeld. Op verzoek van de raadscommissie Ruimte is nadere informatie gegeven omtrent de aanvraag welke is besproken op 26 juni 2019. Daarop is de aanvraag op verzoek besproken in de raadsvergadering van 18 juli 2019.

Bij (ontwerp)besluit van (datum), kenmerk ODH-2019-00001520, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 30 oktober 2018 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Stedenbouwkundige afweging

De huidige situatie van het binnenterrein kenmerkt zich door de aanwezige sleetse bebouwing van opstallen en garageboxen. Deze zijn bereikbaar middels een onderdoorgang vanaf de Loosduinseweg en een ontsluiting vanaf de Gaslaan waardoor het gehele terrein momenteel verhard is.

In de nieuwe situatie wordt een wooncomplex gerealiseerd met 56 studentenwoningen ter vervanging van de sleetse bebouwing. De woningen worden rond twee nieuw aan te leggen hofjes gesitueerd waarmee het huidige binnenterrein ondanks de verdichting ook aanzienlijk vergroend wordt. De hofjes worden autovrij ingericht waarmee de woonkwaliteit van het binnenterrein aanzienlijk verbetert. Enkel aan de achterzijde van de nieuwbouw komen enkele parkeerplaatsen voor bestemmingsverkeer via de bestaande ontsluiting vanaf de Gaslaan. De benodigde parkeerplaatsen zijn daardoor uit het zicht ingepast en niet waarneembaar voor de omwonenden.

Het realiseren van bebouwing op het binnenterrein dient in volume ondergeschikt te zijn aan de bebouwing aan de Loosduinseweg en passend bij de karakteristieken van het beschermde stadsgezicht. In het nu voorliggende plan wordt een tweelaagse bebouwing met een volwaardige kap voorgesteld. De volumeopbouw in dit voorstel is voldoende ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en voldoende aansluitend bij de karakteristieken van dit beschermde stadsgezicht.

De nieuwbouw is niet zichtbaar vanuit de achterliggende 'Blauwe Pannenbuurt', door de nieuwbouw ruimtelijk te laten wegvallen achter de bestaande bedrijfsloodsen aan de Lynckerstraat.

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 voorwaarden:

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 als gevolg van vergunningsplichtige (ver-)bouwwerkzaamheden.

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.

Verlaagde parkeereis voor studentenwoningen

Om gebruik te kunnen maken van de verlaagde parkeereis voor studentenwoningen (0,1 parkeerplaats per studentenwoning) dient een campuscontract te worden overgelegd.

Wij willen u er wel op wijzen dat indien om wat voor reden dan ook de studentenhuysvesting anders wordt gebruikt dan voor de huisvesting van studenten, de reguliere parkeereis zal gelden en er dan onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Dit zal dan leiden tot een strijdigheid met het bestemmingsplan waardoor opnieuw een aanvraag voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' noodzakelijk is.

Gelijkwaardigheid Bouwbesluit

U heeft een gelijkwaardige oplossing aangevraagd op basis van het Bouwbesluit. Aangezien het Bouwbesluit geen toetsingskader vormt voor de aangevraagde Wabo-activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is dit verzoek niet beoordeeld. Zodra u de Wabo-activiteit 'Bouwen' aanvraagt zult u opnieuw een verzoek tot gelijkwaardigheid moeten aanvragen en zal deze worden beoordeeld. Dit kan in dit specifieke geval tot gevolg hebben dat u stedenbouwkundig een andere oplossing dient aan te dragen waarbij opnieuw een aanvraag voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' noodzakelijk kan zijn.

Wet natuurbescherming

In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf opgenomen inzake de bescherming van flora- en fauna. Hierin staat dat er beschermde soorten zijn aangetroffen in het plangebied. U dient voorafgaand aan de indiening van de omgevingsaanvraag voor de activiteit 'Bouwen' e/o 'Slopen in beschermd stadsgezicht' een vergunning aan te vragen inzake de Wet natuurbescherming bij het daarvoor bevoegde gezag (Omgevingsdienst Haaglanden). Dit bewijs van aanvraag van deze vergunning zal onderdeel uitmaken van de toetsing aan de indieningsvereisten voor de eerder genoemde Wabo-activiteiten.

Cultuurhistorische waarden beschermd stadsgezicht

U heeft enkel de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aangevraagd. Om het bouwplan daadwerkelijk te kunnen uitvoeren is eveneens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' noodzakelijk.

Het onderhavige bouwplan is gelegen binnen een rijksbeschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan 'Regentesse/-Valkenboskwartier (Integrale herziening)' heeft voor dit gebied dan ook een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen ter bescherming van deze cultuurhistorische waarden. Dit houdt specifiek in dat voor de nog aan te vragen activiteit 'Bouwen' er een advisering op het bouwplan door de Monumentencommissie plaats te vinden. Indien deze advisering onverhoopt negatief zal zijn, dan ontstaat er een strijdigheid met het bestemmingsplan (activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening') en tevens een weigeringsgrond.

Stikstofdeposito (Programma Aanpak Stikstof)

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te realiseren die leiden tot significant schadelijke effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De door u aangevraagde activiteit wordt aangemerkt als een ruimtelijke ontwikkeling die effecten kan hebben op een Natura 2000-gebied. Om te beoordelen of en zo ja, in welke mate er sprake is van significante toename van stikstofdepositie, dient u een ecologisch onderzoek of onderbouwing aan te leveren waaruit blijkt wat het effect van uw plan is op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Indien er sprake is van toename van stikstofdepositie die leidt tot schadelijke effecten, dan is een natuurvergunning vereist op basis van de Wet natuurbescherming. Indien u deze vergunning al heeft of wanneer u deze al heeft aangevraagd, dan dient u een kopie van deze aanvraag of vergunning aan ons te overleggen.