



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor achterterrein ter plaatse van Loosduinseweg 615-619 en Gaslaan 2a tot en met 28a

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201820337/7465817

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer,

Op 16 oktober 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen 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.

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.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 12 september 2019, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit 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. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast 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 tekeningen en overige 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 bezwaarschrift, 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 1

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.

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

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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° 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 besluit van 25 oktober 2019, kenmerk ODH-2019-00117123, 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) is een campuscontract overgelegd.

Wij willen u er wel op wijzen dat indien om wat voor reden dan ook de studentenhuisvesting 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 gemeentelijk beschermd 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 dient 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.

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.

Uit de ingediende onderbouwing blijkt dat geen sprake is van stikstofdepositie is op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Vanuit de Wet natuurbescherming geldt de eis dat de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet plaatsvinden met behulp van modern bouw materieel van stageklasse IV (bouwjaar vanaf 2014).

Bijlage 2

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van het verzoek om ontheffing 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.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden is een zienswijze ingediend.

In de zienswijze wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft de zienswijze betrekking op het volgende:

1. De beoogde bebouwing is te hoog en belemmert het uitzicht van de woningen aan de Loosduinseweg. Reclamant is van mening dat de maximaal toegestane goothoogte niet overschreden zou moeten worden;
2. De hoogte van de bebouwing zorgt voor inkijk;
3. Reclamant geeft aan dat in het plan staat aangegeven dat het hoogste pand lager is dan de bebouwing aan de Loosduinseweg uit 1900, terwijl de nieuwbouw in werkelijkheid ongeveer 8 meter hoog is en de bestaande bebouwing 5 meter;
4. Reclamant klaagt zich over het feit dat de projectontwikkelaar geen reactie gegeven heeft op de vragen die reclamant heeft ingestuurd; en spreekt de vrees uit dat de ontwikkelaar niet van plan is de omgeving op de hoogte te houden.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Het klopt dat het voorgenomen bouwplan het uitzicht van de omringende bebouwing in verschillende gevallen zal veranderen. Wel is het zo dat er op het moment al bebouwing aanwezig is en ook toegestaan is binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan, al zij het lagere bebouwing dan in het onderhavige plan beoogd is. De gemeente is van oordeel dat de overschrijding van de maximaal toegestane hoogten aanvaardbaar is daar het voorgenomen plan een aanzienlijke ruimtelijke verbetering vormt ten opzichte van de bestaande – in bepaalde mate sleetse – bebouwing. Voor zover reclamant van mening is dat het uitzicht verslechtert of verloren gaat merken wij op dat enig verlies van uitzicht in stedelijk gebied voortdurend mogelijk is en dat er geen wettelijk recht op behoud van uitzicht bestaat. Er is geen reden om aan te nemen dat de beoogde bebouwing tot een onaanvaardbare aantasting van de woonsituatie leidt;
- ad 2. Met verwijzing naar het antwoord ad 1 is ook het ontstaan van enige inkijk dan wel enig verlies van privacy in stedelijk gebied te verwachten. De raamopeningen in het plan voldoen aan de in artikel 5:50 Burgerlijk wetboek bepaalde 2 meter afstand tot aanliggende erven. Er is daarom geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de woonsituatie;
- ad 3. Volgens de tekeningen is het bouwplan op het hoogste punt 11,26 m hoog. De in de tekeningen aangegeven hoogten zijn door de gemeente op stedenbouwkundige inpassing beoordeeld en akkoord bevonden;
- ad 4. Hoewel de gemeente het aanmoedigt om bij bouwplannen goed te communiceren met de omgeving, heeft aanvrager hiertoe geen wettelijke verplichting. Een eventueel uitblijven van communicatie vanuit de aanvrager richting omgeving is betreurenswaardig maar heeft geen invloed op de vergunningverlening.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201820337/7465817

Gelet op de bovenstaande overwegingen 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.