



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Deltaplein 200

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202009341/7814582

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Op 4 juni 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en uitbreiden van het hotel Deltaplein 200 met 65 woningen tot hotel en 145 woningen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning verlenen voor activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

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.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie H, nummers 6699, 8118, 8119 en 8121.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan ‘Kijkduin - Ockenburgh’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd - 1’, de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en Waterstaat – Waterkering’ en de bouwaanduiding ‘maximum bebouwingspercentage 75% en 90%’ en ‘maximum bouwhoogte 44m en 51m’ zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan ‘Kijkduin – Ockenburgh 2^e herziening’.
- Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’;
- Het op 20 december 2018 vastgestelde bestemmingsplan ‘Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten’, waarin de bepaling is opgenomen dat deze gedeeltelijk de Staat van bedrijfsactiviteiten van 40 bestemmingsplannen en beheersverordeningen vervangt;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6, lid 4, onder d, van het bestemmingsplan ‘Kijkduin - Ockenburgh’ voor wat betreft het overschrijden van het maximum aantal woningen van 80 met 65 tot 145 woningen voor het gehele bouwplan.

Op grond van het bestemmingsplan ‘Kijkduin – Ockenburgh’ is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing ‘New Atlantic Hotel’, d.d. 29 oktober 2020 ingediend, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. 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.

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 recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen blijft gelijk.

De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 336 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 300 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De fietsparkeerbehoefte voor de appartementen wordt conform bouwbesluit opgelost. De fietsparkeerbehoefte voor het hotel bedraagt 20 plaatsen.

Volgens paragraaf 4.3.2 in de Nota Parkeernormen, is het mogelijk om het bezoekersaandeel van woonfuncties in de openbare ruimte op te lossen wanneer de parkeerdruk lager blijft dan 80%. Hierom wordt geadviseerd om de parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen afkomstig van bezoekers van de wooneenheden op te lossen in de openbare ruimte en de parkeerplaatsen op eigen terrein te bestemmen voor bezoekers van het hotel, personeel van het hotel en eigenaren van de appartementen. De parkeerdruk rondom dit adres is lager dan 80% en blijft onder de 80% als de resterende parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zou worden opgelost.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5, lid 2, sub 2, van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft het smaller uitvoeren van de parkeerplaatsen. De breedte van een parkeerplaats dient 2,5m te bedragen gevraagd wordt een breedte van 2,42m.

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

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing 'New Atlantic Hotel', d.d. 29 oktober 2020 ingediend, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. 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 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 20 november 2018 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

Ingewonnen advies

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 5 januari 2017 een watervergunning verleend voor de voorgenomen bouwactiviteiten ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202009341/7814582

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.