



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Mozartlaan 85

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202021611/8153505

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw,

Op 15 december 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk veranderen en vergroten van de kerk met pastorie en gemeentecentrum Mozartlaan 85 tot een woongebouw met 12 appartementen en een activiteiten- en cultuurcentrum.

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing en omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

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

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van xx-november 2021 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Adjunct Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



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 erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

ONTWERP

Bijlage (beoordeling activiteiten)

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

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Bohemen 2018' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming Maatschappelijk met de functieaanduiding 'religie en praktijkruimte' en de algemene gebruiksregels voor wat betreft de parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn in het bovengenoemd bestemmingsplan bestemd voor onder andere educatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, bibliotheek, openbare dienstverlening en welzijnsvoorzieningen en ter plaatse van de functieaanduiding voor religie en praktijkruimte voor (fysio)therapie en overige medische en paramedische voorzieningen, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden o.a. de volgende regels:

- Het bebouwingspercentage per bestemmingsvlak of bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven waarbij ingeval een dergelijke aanduiding van een bebouwingspercentage ontbreekt het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- De goot- en bouwhoogte hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8.1 en 8.2.1 (Maatschappelijk) van het bestemmingsplan 'Bohemen 2018' voor wat betreft:

- Het gebruik als woondoeleinden;
- Het realiseren van bebouwing buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- Het overschrijden van de goothoogte, gelegen binnen het bouwvlak met ongeveer 0,5 m door het nieuwe gedeelte;
- Het overschrijden van de niet voorgeschreven goot- en bouwhoogten, gelegen buiten het bouwvlak, door het nieuwe gedeelte.

Het gebruik als activiteiten en cultuurcentrum voldoet wel aan artikel 8.1 (Maatschappelijk + functieaanduiding religie).

Gelet op de bovengenoemde strijdigheden wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling, zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

De gevraagde omgevingsvergunning kan niet 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 planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan op grond van de volgende beweegredenen.

Voorgenomen activiteit

De bestaande bebouwing bestaat uit de Bethelkerk en aangrenzend een gemeentecentrum en pastorie. De ontwikkeling voorziet in een gedeeltelijke verandering door middel van sloop en vergroting van het bestaande bouwwerk ten behoeve van de realisatie van een woongebouw met twaalf woningen. Door deze verandering wordt de voetprint van het gebouw iets vergroot. In het te behouden deel komt een activiteiten en cultuurcentrum, bestaande uit een bijeenkomstfunctie en een paar kantoorruimten.

Het plan is een alzijdig gebouw met een duidelijk gezicht aan de openbare ruimte, en een groen vormgeven overgang tussen bebouwing en openbare ruimte. Het (fiets)parkeren wordt op eigen terrein voorzien in de vorm van 9 parkeerplaatsen en fietsbeugels en een fietsenstalling. De fietsenstalling, behorend bij de woningen, mag vergunningsvrij worden gerealiseerd.

Ruimtelijke onderbouwing

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 behoort de Ruimtelijke onderbouwing 'Bethelkerk Den Haag' van Kuiper compagnons d.d. 18-11-2021, waarin de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst is aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Het plan is inpasbaar in zijn omgeving voor wat betreft functie, stedenbouw en de omschreven omgevingsaspecten. 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.

In verband met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het huidige bestemmingsplan 'Bohemen 2018' wordt afgeweken, hebben wij de volgende overwegingen ontvangen inzake de volgende aspecten:

Waterhuishouding

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 8 november 2021 ingestemd met het voorontwerp van de omgevingsvergunning omdat aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding invulling is gegeven.

Milieueffectrapportage

De beoogde activiteit valt onder categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit Milieueffectrapportage. Gelet op artikel 7.16 en 7.17 van de Wet milieubeheer en bijlage III van Richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 heeft het college van Burgemeester en wethouders op 30 november 2021 besloten dat op grond van de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten en daardoor geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Het besluit is bij de Diens Stadsbeheer bekend onder kenmerk 10218092.

Geluidhinder

Voor het initiatief is geen hogere grenswaardebesluit vereist in het kader van de Wet geluidhinder. Wel heeft de Omgevingsdienst Haaglanden aanbevolen om rekening te houden met de geluidbelasting van de omringende wegen. Hier wordt aan tegemoet gekomen door het woongebouw te voorzien van WTW-installaties en goede kierdichting in de gevels waardoor er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat in het gebouw.

Bodemgeschiktheid

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 29 januari 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

De verontreiniging kan worden gesaneerd met een BUS-sanering. Dit betekent dat de uitvoering pas mag beginnen als het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 16 februari 2021 is aan de Algemene raadscommissie (werkring Ruimte) gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene verklaring valt.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Nadere aanwijzingen:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Voor de uitvoering van het initiatief dient u nog een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' aan te vragen. Mogelijk is ook een activiteit 'Kappen' vereist.

U heeft al een activiteit 'Bouwen' aangevraagd, welke bij ons bekend is onder kenmerk 202107966. Wij wijzen u erop dat deze dient te worden aangehouden totdat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in werking is getreden. Dit is dus pas nadat de beroepstermijn is afgelopen en er binnen deze termijn geen voorlopige voorziening is aangevraagd.

Saneringsplan

Wij adviseren u om zo spoedig mogelijk het vereiste saneringsplan aan te leveren aangezien de benodigde activiteit 'Bouwen' pas in werking treedt als het saneringsplan is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Parkeervergunningen

De parkeerdruk rondom het initiatief ligt in de huidige situatie hoger dan 80%. Parkeren door gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat bewoners/gebruikers van het initiatief niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.