



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit bij Gele Lis 127

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202315770/9012031

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Op 3 april 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning bij de woning Gele Lis 127. 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘De Bras’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Recreatie’ is opgenomen.
Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren.

De aanvraag betreft het geheel bouwen van een woning.

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve tuin en of volkstuin en dagrecreatie, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, parkeerplaatsen, water en overige voorzieningen.

Ter plaatse van dit perceel mogen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gebouwd. Het gebruik van het perceel en opstallen voor het houden van nachtverblijf is niet toegestaan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6 van de bestemmingsplanregels.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid gebruik ten dienste van woonbestemming. Wij zijn 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.

Stedenbouw en Planologie

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

De aanvraag betreft het bouwen van een tweede woning bij de woning Gele Lis 127. Het initiatief bevindt zich op de bestemming “Recreatie”. Op deze gronden mogen alleen ondergeschikte bouwwerken en gebouwen staan die ten dienste staan van de bestemming. Daarnaast geldt ook dat er wordt gebouwd buiten het bouwvlak. Dit is in strijd met het bestemmingsplan De Bras.

Het initiatief bevindt zich in een woonwijk langs rand van de stad, gelegen in de nabijheid van De Nootdorps Plassen en het Bieslandse Bos. De wijk zelf bestaat uit diverse clusterings van bouw typologieën. De Gele Lis 127 bevindt zich aan een strook, haaks op de hoofdas van de Gele Lis, wat zich kenmerkt met vrijstaande woningen van 2 tot 3 bouwlagen met een diepe achtertuin. In dit deel van de wijk is er sprake van een vrije bouwstijl in architectuur. De locatie van het beoogde initiatief bevindt zich echter aan de hoofdas van de Gele Lis. De overkant van de straat kenmerkt zich met een afwisseling van rijtjeswoningen van 3 lagen met een kap en appartementengebouwen. Verder ligt er naast de beoogde locatie een groene open gebied wat momenteel begroeid is met middelhoge vegetatie.

M.b.t. de bouwregels

Het beoogde initiatief betreft het bouwen van een tweede woning aan de Gele Lis, op een perceel dat achter Gele Lis 125 en 127 ligt. Deze heeft een lengte van 13,75 meter en een breedte van 8,35 meter. De bebouwing bestaat uit één laag en is zo gepositioneerd op de kavel dat de zijgevel minimaal 3 meter afstand heeft tot de erfgrans met nummer 125 en 4 meter afstand heeft tot de openbare ruimte.

De beoogde footprint is voorstelbaar en past in de stedenbouwkundige context van de omgeving. De voorgevel van de beoogde bebouwing ligt op dezelfde rooilijn als de burens van Gele Lis 125.

In het beoogde plan staat er aan de linkerzijgevel een installatie los voor het gebouw. Deze zou eventuele overlast kunnen zorgen voor de burens omdat deze dicht op de erfgrans staat en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Inpandige oplossing heeft de voorkeur. Indien onderbouwd wordt dat dit niet mogelijk is, dient aangetoond te worden dat deze geen overlast veroorzaakt. Als de installatie wel voor overlast zorgt, zou deze beter ingepast kunnen worden aan de rechterzijgevel, zo ver mogelijk naar achteren.

Op basis van het bovenstaande gaan wij akkoord met de aanvraag.

Mobiliteit

Akkoord onder voorwaarden:

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie waarbij een eengezinswoning wordt gerealiseerd. De nieuwe autoparkeervraag bedraagt 1,51 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is werkdag-avond. De autoparkeereis bedraagt daarmee 1,51 parkeerplaatsen waarvan 1,35 voor bewoners/gebruikers en 0,16 voor bezoekers. De parkeereis voor bezoekers bedraagt minder dan 10 parkeerplaatsen waardoor de parkeereis voor bezoekers mag worden toegewezen aan de openbare ruimte op grond van artikel 2:3 van de Nota. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. Derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden. De autoparkeereis bedraagt hierdoor 1 parkeerplaats.

De aanvraag voorziet in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. Er zijn geen afmetingen van de parkeerplaatsen aangeleverd. De parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de afmetingen van de ruimte voor het parkeren van een personenauto conform NEN2443. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.

De aanvraag is akkoord onder voorwaarden: De parkeerplaatsen op eigen terrein voldoen aan de afmetingen voor parkeren uit NEN2443. Voor de afmetingen van een parkeerplaats adviseren wij 2,50 bij 5,13 meter (conform NEN2443 en conform bestemmingsplan).

Bodem

Akkoord,

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 1 mei 2023 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.

Duurzaamheid en Groen

Akkoord

Geen overtreding Wet natuur beheer (Wnb).

Een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit vereist.

In de openbare raadsvergadering op 23 januari 2025 heeft de gemeenteraad verklaard in deze fase van de procedure geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' ten behoeve van het bouwen van een woning nabij het adres Gele Lis 127. Hiermee is de verklaring van geen bedenkingen vrijgegeven voor terinzagelegging van het ontwerp besluit.

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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.