



Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

AANTEKENEN
Van Der Laan Makelaardij B.V.
t.a.v. J.B. van der Laan
Bezuidenhoutseweg 108
2594 AZ Den Haag

Ons kenmerk
200858074/21
Behandeld door
mw. P. ten Hoopen-IJzermans
Doorkiesnummer
070 - 3534996
E-mail

Aantal bijlagen

1

Datum - 2 NOV. 2009

Onderwerp
projectbesluit achter Sumatrastraat 32 en 34

Geachte heer,

Op 23 oktober 2008 heeft u bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening een aanvraag tot het verkrijgen van een ontheffing betreffende het geldende bestemmingsplan ingediend voor het veranderen van de bestemming van het speelterrein gelegen achter de Sumatrastraat 32 en 34 tot bedrijventerrein.

Uw aanvraag wordt geacht mede in te houden een verzoek om een projectbesluit, inhoudende dat ten behoeve van de verwezenlijking van het project, het vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het project hiermee in strijd is.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie P, nr. 10640.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan 'Archipelbuurt/WillemsparkII', waarin ondermeer de bestemming 'Speelterrein' is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat uw aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan, voor wat betreft het gebruik.

Medewerking kan worden verleend aan het project indien wij toepassing geven aan het bepaalde in artikel 3.10 en 3.11 (projectbesluit) van de Wet ruimtelijke ordening en het vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het project daarmee in strijd is.

De goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 3.10, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening, stellen wij hierbij vast. De inhoud van de ruimtelijke onderbouwing dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. De ruimtelijke onderbouwing vindt u als bijlage 1 bij dit besluit.

Het ontwerp-projectbesluit en de daarbij behorende stukken hebben, met ingang van 10 september 2009, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen, conform artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening en de daarin genoemde procedure is gevolgd.

Gedurende de voormelde termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 19 september 2008, nummer rv 152 de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit, overeenkomstig artikel 3.10 vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening aan ons, gedelegeerd.

Met inachtneming van het vorenstaande besluiten wij als volgt:

Ten behoeve van de verwezenlijking van het project blijft voornoemd bestemmingsplan buiten toepassing, voor zover het project hiermee in strijd is.

Wij motiveren dit projectbesluit als volgt: Het perceel sluit aan op het naastgelegen bedrijventerrein en is al geruime tijd als zodanig in gebruik. Er is uit stedenbouwkundig en functioneel opzicht geen bezwaar de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik.

Aan dit besluit verbinden wij, overeenkomstig artikel 3.10 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening, de volgende voorschriften en beperkingen: Het naastgelegen bestemmingsvlak 'Bedrijfsdoeleinden (B+20% gh3.⁵)' wordt uitgebreid met onderhavig perceel. Op het bestemmingsvlak zijn de bepalingen van artikel 14 'Bedrijfsdoeleinden' van het bestemmingsplan 'Archipelbuurt/Willemspark' van toepassing.

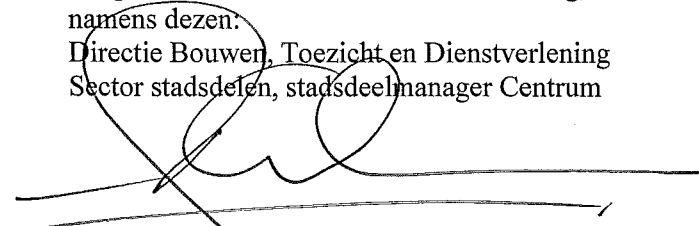
Wij wijzen u erop dat, indien gedurende de beroepstermijn, van 6 weken, met betrekking tot dit projectbesluit, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, de werking van dit besluit wordt opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Verder wijzen wij u op het volgende:

Gedeputeerde Staten/De Minister van VROM is bevoegd om een reactieve aanwijzing te geven. Dit kan betekenen dat (een onderdeel van) het vastgestelde projectbesluit, waarop de aanwijzing betrekking heeft, geen deel blijft uitmaken van het onherroepelijke projectbesluit.

Tenslotte wijzen wij u erop dat dit projectbesluit is genomen behoudens rechten van derden en dat voor het nemen van dit projectbesluit 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 onderhavig verzoek eventueel te nemen beslissing;

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening
Sector stadsdelen, stadsdeelmanager Centrum



mw. drs. A.G. van Veen

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een beroepschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht
Postbus 20 302
2500 EH DEN HAAG

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u in beroep wilt gaan (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- de reden of argumenten waarom u beroep instelt.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag. Op www.denhaag.nl/beroep vindt u meer informatie.

Ruimtelijke onderbouwing

project: achter Sumatrastraat 32 en 34

kenmerk: 200858074

korte omschrijving: het veranderen van de bestemming van het speelterrein gelegen achter de Sumatrastraat 32 en 34 tot bedrijventerrein

1. Inleiding.

Van Der Laan Makelaardij B.V. heeft op 23 oktober 2008 een aanvraag tot het verkrijgen van een ontheffing ingediend voor het veranderen van de bestemming van het speelterrein gelegen achter de Sumatrastraat 32 en 34 tot bedrijventerrein

2. Omschrijving van het project.

Stedelijk Belang is eigenaar van het perceel. Het terrein had een eeuwigdurend erfpachtsrecht, waarvan de canon en de beheerskosten zijn afgekocht. Het terrein werd en wordt gebruikt als bedrijfsterrein (opslag en stalling). De huurder heeft aangegeven de grond te willen kopen, mits het gebruik gehandhaafd kan blijven. In gevolg hierop is de aanvraag vrijstelling bestemmingsplan ingediend.

3. Vigerend beleid.

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan 'Archipelbuurt/WillemsparkII'. De bestemming van de grond is 'Speelterrein'. Het bouwplan is in strijd met artikel 46, lid 1 van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik van de gronden als bedrijfsterrein.

Het bestemmingsplan biedt een ontheffingsmogelijkheid volgens lid 7 met inachtneming van het gestelde dat strikte toepassing hiervan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Uit jurisprudentie is gebleken dat voor het veranderen van een bestemming een dergelijke ontheffingsbevoegdheid niet in aanmerking komt. Slechts een herziening, een binnenplanse wijziging of een uitwerking bestemmingsplan bieden daartoe de gelegenheid.

Aan de overgangsbepaling artikel 50, lid 2 gebruik van gronden is goedkeuring onthouden.

Medewerking is alleen mogelijk met een procedure ex. artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Projectbesluit).

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

Stedenbouwkundige onderbouwing:

In de huidige situatie zijn er geen opstallen aanwezig. Het naastgelegen terrein met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' heeft een bebouwingsmogelijkheid tot een percentage van 20%. Er is uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar om deze bebouwingsmogelijkheden te verruimen naar onderhavig perceel.

Functionele onderbouwing:

Het afwijkend gebruik vindt al ca. 45 jaar plaats en in de functie 'speelterrein' wordt op het belendende perceel voorzien.

5. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

Planeconomie:

Het plan wordt niet aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van Bro, derhalve is er geen verplichting tot kostenverhaal en het opstellen van een exploitatieplan.

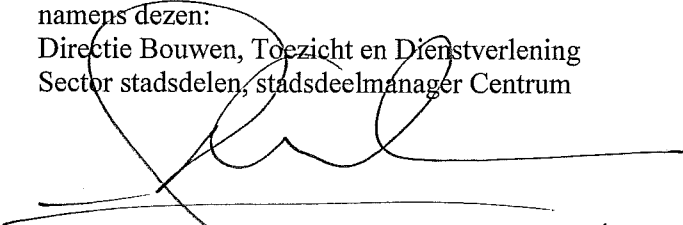
6. Motivatie Projectbesluit.

Het perceel sluit aan op het naastgelegen bedrijventerrein en is al geruime tijd als zodanig in gebruik. Er is uit stedenbouwkundig en functioneel opzicht geen bezwaar de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik en aan te sluiten op het naastgelegen bestemmingsvlak 'Bedrijfsdoeleinden (B+20% gh3.⁵).

Conclusie:

In te stemmen met de voorgestelde procedure ex. artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Projectbesluit).

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening
Sector stadsdelen, stadsdeelmanager Centrum



mw. drs. A.G. van Veen