

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201610062

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van twee woontorens met commerciële ruimten in de plint aan de Prinses Beatrixlaan naast nummer 7

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 14-11-2016

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A6154045.out.pdf

Documentid: 32435339

Bestandsgrootte: 163064

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201610062/6154045
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
diversen
Datum
Zie documentenlijst

Onderwerp
ontwerpbesluit Prinses Beatrixlaan ongenummerd naast nr. 7

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 30 juni 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van twee woontorens met commerciële ruimten in de plint aan de Prinses Beatrixlaan ongenummerd naast nummer 7 ontvangen.

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

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 00 november 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, de advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

[Geanonimiseerd]

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

wabo978

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze beroepstermijn, 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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA ' s-Gravenhage.

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 (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. de reden of argumenten waarom u beroep instelt.
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

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 voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Beatrixkwartier (Monarch)', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd' is opgenomen.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, niet zijnde perifere detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca tot en met de categorie middelzwaar;
- kantoren;
- ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen;
- onderwijs;
- (openbaar toegankelijke) tuinen;

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, ontsluitingen, groen, water en overige voorzieningen en met inachtneming van de bepalingen in artikel 3.5 van de planregels.

Voor het bouwen van gebouwen geldt ingevolge artikel 3.2.1 van de planvoorschriften het volgende:

- a. de bouwhoogte van de onderbouw mag niet meer bedragen dan 25 meter;
- b. de bouwhoogte van de bovenbouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. in uitzondering op het gestelde onder b, mag de bouwhoogte van het maatvoeringsvlak met de maximale bouwhoogte 50 meter, worden verhoogd tot maximaal 72 meter, indien hiermee op stedenbouwkundig verantwoorde wijze het maximale bruto-vloeroppervlak als bedoeld in artikel 3.5 onder a van de planregels kan worden gerealiseerd, één en ander met inachtneming van het bepaalde onder f;
- d. de bouwhoogte in de rooilijn aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan en Jan Pieterszoon Coenstraat mag niet minder bedragen dan 15 meter;
- e. de bouwvlakken mogen voor wat betreft de onderbouw volledig worden bebouwd;
- f. de bovenbouw mag een volledig bouwvlak beslaan, tenzij een maximum bebouwingspercentage op de plankaart is aangeduid, in dat geval mag het bouwvlak worden bebouwd met de bovenbouw tot het maximum bebouwingspercentage dat op de plankaart staat vermeld;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de bovenbouw in de bouwgrens gebouwd te worden;
- h. aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan en Jan Pieterszoon Coenstraat dient de onderbouw in de bouwgrens gebouwd te worden;
- i. onder het volledige bestemmingsvlak is een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening in maximaal drie bouwlagen toegestaan;
- j. in- en uitritten van een parkeergarage ten behoeve van werknemers en bezoekers zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', gelegen aan de zijde van de Jan Pieterszoon Coenstraat;
- k. tevens zijn ter plaatse van de aanduidingen 'ontsluiting' in- en uitritten ten behoeve van laden en lossen toegestaan;
- l. parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen, fietsen en bromfietsen dienen op eigen terrein als ondergrondse gebouwde parkeervoorziening te worden gerealiseerd, overeenkomstig de parkeernormen als opgenomen in de bijbehorende tabel, waaraan ten minste moet worden voldaan, met dien verstande dat niet meer dan 750 parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd;
- m. het oprichten van gebouwen of gedeelten daarvan ten behoeve van geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan indien deze ter plaatse van de geluidsgevoelige functies zijn voorzien van een dove gevel tenzij:
 1. ter plaatse van de betreffende gevel de geluidbelasting ten gevolge van het rail- en wegverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, of;
 2. ter plaatse van de betreffende gevel de geluidbelasting ten gevolge van het rail- en wegverkeer voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaaï).

Het bevoegd gezag is gerechtigd bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- de situering van gebouwen ter verbetering van het windklimaat;
- de situering van de ontsluiting(en) van een parkeergarage en ontsluiting ten behoeve van laden- en lossen binnen de vlakken op de plankaart met de aanduiding 'ontsluiting' vanuit het oogpunt van stedenbouwkundige inpasbaarheid en verkeersveiligheid;
- de aanwezigheid en situering van vluchtwegen in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over de Utrechtsebaan.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels:

- a. onder b om daar waar op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 58 meter is aangegeven een maximale bouwhoogte van 72 meter toe te staan, met dien verstande dat:
 1. de daarmee samenhangende schaduwhinder voldoet aan de norm, zoals omschreven in het besluit van de gemeenteraad van 14 juni 2011 (RIS 180461) voor nieuwbouwsituaties.
 2. sprake is van een aanvaardbaar windklimaat.
- b. onder h voor het niet bouwen van de onderbouw in de rooilijn, indien dat op stedenbouwkundig verantwoorde wijze kan worden ingepast.

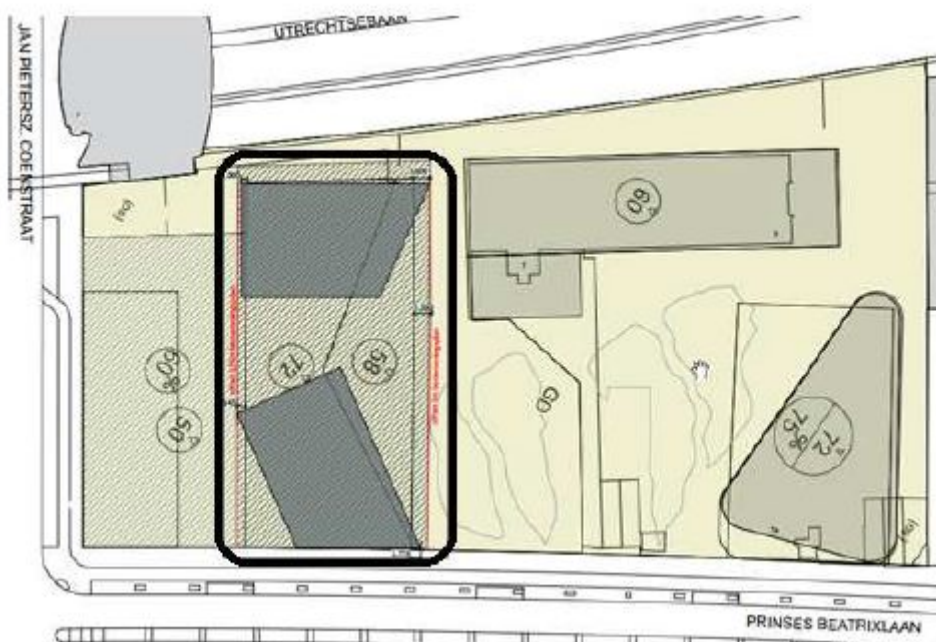
Specifieke gebruiksregels

- Het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel, dienstverlening en horeca mag binnen de bestemming niet meer bedragen dan 2.100 m², met dien verstande dat:
 - het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel niet meer mag bedragen dan 600 m²;
 - het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van dienstverlening niet meer mag bedragen dan 600 m²;
 - het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van horeca niet meer mag bedragen dan 900 m²;
 - het bruto-vloeroppervlak van de onder 1 tot en met 3 genoemde functies mag per vestiging niet meer mag bedragen dan 400 m²;
 - deze functies uitsluitend op de begane grondlaag mogen worden gesitueerd.
- Gebouwen of gedeelten daarvan ten behoeve van geluidsgevoelige functies zijn slechts toegestaan indien deze ter plaatse van de geluidsgevoelige functies zijn voorzien van een dove gevel tenzij:
 - ter plaatse van de betreffende gevel de geluidbelasting ten gevolge van het rail- en wegverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, of;
 - ter plaatse van de betreffende gevel de geluidbelasting ten gevolge van het rail- en wegverkeer voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaai).

De beoogde ontwikkeling gaat uit van de realisatie van maximaal 249 woningen. Op dit moment is er een schetsontwerp in voorbereiding waarin 248 appartementen, verdeeld over twee woontorens, zijn opgenomen. Daarbij voorziet de noordoostelijk gelegen woontoren tevens in een commerciële plint (begane grond en eerste verdieping). De woontorens zijn 72 meter hoog en bestaan uit een begane grond en 23 verdiepingen. De totaal bruto vloeroppervlakte voor wonen bedraagt ongeveer 25.500 m² en voor commerciële voorzieningen ca 500 m². Verdeeld over de begane grond en de verdiepingen -1 en -2 worden vooralsnog in totaal maximaal 249 bergingen en 146 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft:

- de woonfunctie is in de bestemming 'Gemengd' niet toegestaan;
- de commerciële ruimte wordt naast de begane grondlaag tevens ingevuld op de tweede verdieping. het bestemmingsplan staat deze functie enkel op de begane grondlaag toe;
- delen van beide bouwwerken worden gerealiseerd binnen het bouwvlak waar een maximale bouwhoogte van 58 meter geldt. Deze delen overschrijden deze maximale bouwhoogte;
- de bouwgrens wordt bij beide gebouwen in beperkte mate overschreden. (zie situatietekening);
- ten slotte wordt de bovenbouw niet in de gevellijn, zoals deze is vastgesteld in het bestemmingsplan gebouwd.



Uitsnede bestemmingplan met positionering 2 woontorens (donker grijs)

Bovenstaande betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Voor de beoordeling van deze aanvraag om omgevingsvergunning is het plan getoetst aan de voorschriften van het bestemmingsplan 'Beatrixkwartier (Monarch)'. De planopzet volgt, behouden de beoogde functies, in hoofdlijnen de ambities zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

Programma wonen

Uit provinciaal beleid blijkt dat behoefte is aan extra woningen binnen de provincie Zuid Holland. Daarbij is ook aangegeven dat niet alleen behoefte bestaat aan extra woningen, maar ook dat deze woningen zo veel mogelijk gerealiseerd dienen te worden binnen bestaand stads- en/of dorpsgezicht. Dezelfde doelstellingen zijn terug te vinden in gemeentelijk beleid van Den Haag. De locatie is in de Agenda Ruimte voor de Stad o.a. aangewezen voor centrum stedelijk wonen tot hoogstedelijk wonen in het Central Innovation District. Het betreft dan stedelijk wonen in hoge dichtheid. Aangezien in de directe omgeving nog voldoende kantoorruimte beschikbaar is, is de toevoeging van de functie 'Wonen' aan de functie 'Gemengd' zeer wenselijk. Deze woningen geven ook ruimte aan de huisvesting van het groeiend inwonersaantal van Den Haag. Aangetoond is dat er behoefte is aan 25.000 extra woningen en dat deze binnen de bestaande stad gerealiseerd dienen te worden. Met realisatie van twee woontorens met in totaal maximaal 249 woningen in bestaand stadsgebied in Den Haag wordt invulling gegeven aan deze doelstellingen.

Commerciële ruimte op de tweede verdieping

De functie commerciële ruimte is volgens de planregels uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan. Commerciële functies langs de Prinses Beatrixlaan op zowel de begane grond als de eerste verdieping gelegen, geeft mogelijkheden voor meer levendige functies langs de Prinses Beatrixlaan. Dit geldt tot een afstand van 15 meter vanaf de Prinses Beatrixlaan. Een dergelijk beeld past goed in het oorspronkelijke plan voor de Beatrixlaan (plan Bousquets).

Positionering, bouwhoogte en gevellijn

De voorgestelde positionering bestaat uit twee losse delen. De torens zijn gedraaid waardoor niet voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan opgenomen bepaling ten aanzien van het bouwen in de gevellijn en wordt de bouwgrens overschreden. Het draaien en creëren van een afstand tussen de torens is nodig om onder andere schaduwwerking op omliggende bebouwing te beperken en de privacy vanuit de torens te vergroten. Door de gevels gedraaid van elkaar te positioneren wordt directe inkijk tot een minimum beperkt. Daarnaast ontstaat een logische relatie met het tussen de gebouwen te realiseren plein. Het plein is verhoogd ten opzichte van de straat om zo bergingen op maaiveld te voorkomen en sociale veiligheid te vergroten.

De planregels van het bestemmingsplan, gaan uit van een meer langgerekt bouwblok zonder echte doorgang, waarbij het plein enigszins weg liep (niet goed begrensd) richting de Utrechtse Baan. Doordat in het huidige plan twee losstaande bouwblokken geprojecteerd zijn met gevelrichtingen die meer op het plein gericht zijn komt enerzijds meer licht op het huidige plein, terwijl tevens de begrenzing van het plein beter wordt. Naast beter begrensd wordt het plein ook wat kleiner en daardoor leefbaarder. Dat daarbij de hoogtegrens van het bestemmingsplan overschreden wordt, is acceptabel, omdat door de ruimte tussen de blokken het licht ruim gecompenseerd wordt.

De bouwgrenzen worden in beperkte mate overschreden. Ook hier geldt dat de gekozen verkaveling het plein een betere vorm geeft. Het overschrijden van de bouwgrens geeft hier nog verder vorm aan: het plein wordt beter begrensd en minder groot, wat een betere leefbaarheid betekent. Het overschrijden van de bouwgrens betekent aan de Beatrixlaan dat de gevelwand daar wat langer in de gewenste rooilijn van deze laan staat. Dit is een bijdrage aan de doelstellingen van het oorspronkelijke plan Bousquets waar de gevelwanden langs de Beatrixlaan zoveel mogelijk continu waren voorgesteld. Het overschrijden van de bouwgrenzen is daarom acceptabel.

Met de voorgestelde positionering en bouwhoogte wordt voldaan aan de Haagse bezonningnorm, zoals omschreven in het besluit van de gemeenteraad van 14 juni 2011 (RIS 180461) voor nieuwbouwsituaties en is er sprake van een aanvaardbaar windklimaat.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwing ‘*Monarch te Den Haag*, versienummer 2.0, d.d. 4 november 2016 van Mees Ruimte & Milieu aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een goede actuele analyse van de beleidsdoelen. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Op .. 2016 hebben wij op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder juncto artikel 83, tweede lid van deze wet en artikel 3.2, lid 1, onder b Besluit geluidhinder de hogere grenswaarden ten behoeve van dit plan vastgesteld.

Een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de Raad is voor dit besluit niet vereist. De Raad heeft categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 met kenmerk Rv140 (RIS 288041-151124). Een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is hier aan de orde.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag 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’.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorwaarden:

- Op het deel van de locatie op maximaal 15 meter vanaf de grens van het plangebied aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan is op de bouwlaag, die direct aan het maaiveld grenst, de functie wonen niet toegestaan met uitzondering van de ontsluitingen tot de hoger gelegen verdiepingen.
- Op de bouwlagen die direct aan het maaiveld grenzen zijn geen bergingen voor de woningen toegestaan, met uitzondering van bergingen, die behoren bij de woningen op dezelfde bouwlaag.
- Het totaal aantal vierkante meters vloeroppervlakte en de bepalingen ten aanzien van de bebouwingspercentages zoals aangegeven in het bestemmingsplan blijven onveranderd. Ook de hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte mogelijk te bestemmen voor de functie Onderwijs blijft onveranderd.
- Op het deel van de locatie op maximaal 15 meter vanaf de grens van het plangebied aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan is op de eerste verdieping, de functie commerciële ruimte als bedoeld in de planregels toegestaan.
- In het kader van externe veiligheid is het o.a. belangrijk dat in een geval van een calamiteit personen het plangebied aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan kunnen verlaten en dat de vluchtroutes vanuit beide woongebouwen onbelemmerd kunnen worden gebruikt. Te denken valt aan het markeren en fysiek (met een hekwerk) afscheiden van de looproute.
Om de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen te beperken, is het raadzaam om bij realisatie van wooncomplexen, al dan niet in combinatie met andere functies, een technische voorziening te plaatsen, zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling (centraal) kan worden uitgeschakeld. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Het is daarbij van belang dat ook ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten.
Voorts is in het advies van de Veiligheidsregio Haaglanden aangegevenom gezamenlijk te kijken naar mogelijkheden van de bouwkundige uitvoering van de gevel aan de zijde van de Utrechtsebaan van woontoren A.
De uitgewerkte indeling en het al dan niet plaatsen van technische voorzieningen zijn afwegingen die op bouwplanniveau plaatsvinden. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' zal het bouwplan ter beoordeling en goedkeuring aan het aspect externe veiligheid worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Haaglanden en de Omgevingsdienst Haaglanden.
- Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' dienen - naast de hogere waarden die in dit besluit zijn vastgesteld - de ontheffingscriteria uit het vigerende ontheffingsbeleid, zoals vastgelegd in de nota 'Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder' (RIS 179918) van de gemeente Den Haag (dan wel het daarvoor in de plaats tredend beleid), in acht genomen te worden.

Nadere aanwijzingen

Naast bovengenoemde voorwaarden om mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan, zijn er nog aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het ontwerp naar de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen':

- de architectuur van de gebouwen bestaat uit drie delen: voet, middendeel en bekroning,
- Het maaiveld direct grenzend aan de Prinses Beatrixlaan, heeft hetzelfde niveau als de openbare ruimte van deze Prinses Beatrixlaan. Richting Utrechtse baan mag het maaiveld oplopen tot een hoogte van maximaal 3,5 meter boven het niveau aan de straatzijde. Dit maaiveld moet een openbaar karakter hebben en op een kwalitatief hoogwaardige wijze zijn ingericht met zitelementen, groenonderdelen, stallingsmogelijkheden voor fietsen en hoogwaardig bestratingsmateriaal. Dit maaiveld moet zichtbaar zijn vanaf de straat of er moeten duidelijke verwijzingen naar dit maaiveld te zien zijn.
- Het maaiveld tussen de woontorens is van twee zijden bereikbaar; de steile trap als een van de toegangen is een punt van zorg, zowel voor de bruikbaarheid als de beleving van het tweede maaiveld; in de randvoorwaarden is nu opgenomen dat de bergingen voor de woningen op de begane grond wel mogelijk zijn, waardoor het aantal bergingen onder het opgetilde maaiveld wat lager wordt en waardoor er nog wat ruimte vrijkomt voor het minder steil maken van deze trap.

- Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' zal aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de parkeernormen uit de Bouwverordening. Tevens zal duidelijk gemaakt moeten worden op welke wijze de parkeerplaatsen worden toegewezen aan de woningen. Als dit door middel van een parkeerrechtstelsel gaat, moet een referentie aangeleverd worden.
- Voor wat betreft het fietsparkeren voor de commerciële ruimte moeten in- of op eigen terrein voldoende plekken worden gerealiseerd overeenkomstig het Bouwbesluit 2003.
- Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' zal moeten worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.