

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201700032

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de bestemming van de school Guntersteinweg 367 en Westhovenplein 120, 121, 125 en 126 naar wonen met zorg ten behoeve van het realiseren van 5 urbanvillas

Adres: Westhovenplein 126-121 / Guntersteinweg 367 / Westhovenplein 120-125

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 23-05-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A6343705.out.pdf

Documentid: 32739462

Bestandsgrootte: 93540



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Westhovenplein 120, 121, 125 en 126 en Guntersteinweg 367

Uw brief van

Ons kenmerk

201700032/6343705

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 27 december 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het veranderen van de bestemming van de school Guntersteinweg 367 en Westhovenplein 120, 121, 125 en 126 naar wonen met zorg ten behoeve van het realiseren van 5 urbanvillas ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te verlenen.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 30 mei 2017 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de belanghebbende) 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 op grond van artikel 6.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Ten slotte wijzen wij 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 Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

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. in het beroepschrift moeten alle beroepsgronden worden aangevoerd;
- e. na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd;
- f. vermeld in uw beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- g. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

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 Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Moerwijk’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Maatschappelijk-1’, ‘Groen’ en ‘verkeer – Verblijfsstraat’ zijn opgenomen.

De 5 bouwblokken worden gedeeltelijk danwel geheel gebouwd buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken van de bestemming ‘maatschappelijk -1’. De aangegeven bouwvlakken zijn gelijk aan de te slopen bebouwing. Ook worden de bouwhoogten die toegestaan zijn in de verschillende bouwvlakken overschreden met de nieuwbouw. Dit is in strijd met artikel 8.2.1 onder c van het bestemmingsplan.

Bouwen buiten de bouwstrook is in het geheel niet toegestaan. Hierdoor is er strijd met artikel 8.2.1 onder a van het bestemmingsplan.

In de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer – Verblijfsstraat’, is het gebruik als (zorg)woningen niet toegestaan en is deze bebouwing ook niet toegestaan. Hierdoor is er strijd met respectievelijk artikel 7.1 en artikel 14.1 van het bestemmingsplan voor het gebruik en respectievelijk artikel 7.2.1 onder a en artikel 14.2.1 Onder a voor de bouw mogelijkheden.

Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen afwijkmogelijkheid. Wij zijn echter 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 bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Verder voldoet de aanvraag niet aan artikel 27 onder b van het bestemmingsplan voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 29.2 onder d, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

De totale parkeerbehoefte voor het bouwplan bedraagt 104 parkeerplaatsen. Het bezoekersaandeel kan, mede door het dubbelgebruik en een parkeerdruk van slechts 64% (binnen de acceptabele loopafstand), worden opgevangen in de openbare ruimte. De parkeerdruk zal met de realisatie van dit bouwplan nauwelijks toenemen en blijft onder de grenswaarden van 80%.

Er worden 55 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd wat voorziet in parkeren voor werknemers en bewoners. De overige 49 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgenomen. 30 parkeerplaatsen aan de Noord-Westkant en 19 parkeerplaatsen langs de middenberm aan het Westhovenplein.

Verklaring van geen bedenkingen

Met het raadsbesluit van 17 september 2015 (rv 81, RIS 285278) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Kostenverhaal

De grond (perceel GVH26 AI 11137 G) is in vol eigendom van de gemeente Den Haag. De gemeente voert hier een actief grondbeleid en heeft reeds een overeenkomst met ontwikkelaar gesloten over afname van de gronden tegen marktconforme prijs. Daarmee is kostenverhaal anderszins verzekerd en kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen.

Geluidshinder

Bij besluit van (PM) 2017, kenmerk (PM), zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidshinder.

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^o 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 voorschriften:

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’ is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Brandveilig gebruik’ is vereist indien sprake is van het in gebruik nemen van een bouwwerk indien er bedrijfsmatig dag- en/of nachtverblijf wordt geboden aan personen anders dan in een woning of woongebouw.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ is vereist voor het bouwen van de gebouwen

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.