

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201713370

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een gebouw met 44 woningen, commerciële ruimte op de begane grond en een parkeergarage ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte
Hellingweg 175 (project Zeezicht)

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 16-05-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A6718800.out.pdf

Documentid: 33367986

Bestandsgrootte: 98015



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit ter plaatse van Hellingweg 175

Uw brief van

Ons kenmerk

201713370/6718800

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

div.

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 18 juli 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een gebouw met 44 woningen, commerciële ruimte op de begane grond en een parkeergarage ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Hellingweg 175 (project Zeezicht). 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.

De motivering van onze beslissing is opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage, waarin voor de activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit kan worden verleend.

Het ontwerp van dit besluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikelen 2.12, lid 1 onder a sub 3 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.

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Scheveningen Haven'.

Ter plaatse van uw initiatief gelden:

- De enkelbestemmingen 'Gemengd-1', 'Verkeer-Straat' en 'Groen'
- De dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat-Waterkering'
- De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-landmark'
- De gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 10.2.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat de bouwhoogte en het bouwvlak overschreden worden en omdat de gevels op de begane grond niet op de grens van het bouwvlak worden gebouwd.

Ook is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan art. 10.5 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat de kantoren niet uitsluitend havengebonden zijn.

Tevens is gebleken dat de aanvraag in strijd is met art. 19.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat het gebruik niet past binnen de enkelbestemming 'Groen'.

Voorts is gebleken dat de aanvraag in strijd is met art. 29.2, omdat op gronden met de bestemming 'Verkeer-Straat' geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Bovendien is gebleken dat de aanvraag in strijd is met art. 42.2, omdat op gronden met de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' geen bouwwerken waarvoor grondroering is vereist, zijn toegestaan, ten dienste van de samenvallende bestemmingen.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor alle geconstateerde strijdigheden. 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.

Ingewonnen advies

Op 27 november 2017 heeft de afdeling Archeologie aangegeven dat het booronderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied geen archeologisch relevante niveau's (meer) aanwezig zijn. Dit betekent dat de archeologische waarde van het onderzoeksgebied conform het bestemmingsplan 'in voldoende mate vastgesteld' is, met als conclusie dat de ontwikkelplannen op de locatie kunnen worden uitgevoerd zondere verdere voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg.

Ingewonnen advies

Op 8 september 2017 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland aangegeven dat de werken vergunningplichtig zijn. De watervergunning is ingediend bij Delfland op 29 augustus 2017 (kenmerk-013395) en op 26 oktober 2017 is de vergunning verleend (D2017-10-002141/2017-013335)

Een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 (rv 140 RIS 288041)

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’.

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

Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Er moet worden voldaan aan de voorwaarden die het ‘Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder’ van februari 2011 stelt aan het realiseren van het bouwplan, opgenomen in de toetsingsuitkomst m.b.t. geluid aangaande het bouwplan Zeezicht, Hellingweg 175 te Den Haag met kenmerk ODH-2018-00017226 van 27 februari 2018.

Nadere aanwijzingen

Wij wijzen u 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 ‘Bouwen’ is vereist.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’ is vereist.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Reclame’ is vereist indien sprake is van het aanbrengen van reclame-uitingen aan het gebouw, het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Kappen’ is vereist indien sprake is van het kappen van bomen.

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.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

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.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v.

bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070 – 353 6848) zijn vastgesteld. Deze kunt u aanvragen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>.

De hoogteligging van de begane-grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via tel.nr. 0182-623368.