

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201904794

Type: Reservering Binckhorst

Omschrijving: 770 woningen en 1000m2 detailhandel en 500 m2 creatieve industrie ter plaatse van Binckhorstlaan 135D1 (fase 1A)

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 13-11-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: 7419499.out.pdf

Documentid: 34485049

Bestandsgrootte: 0,05



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

toekenning reservering gebruikruimte Omgevingsplan Binckhorst ter plaatse van Binckhorstlaan 135D1

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201904794/7419499

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 7 maart 2019 hebben wij uw verzoek voor reservering gebruikruimte ontvangen voor 770 woningen en 1000m2 detailhandel en 500 m2 creatieve industrie ter plaatse van Binckhorstlaan 135D1 (fase 1A). Gelijktijdig hebben wij ook uw verzoek voor reservering gebruikruimte ontvangen voor het bouwen van 370 woningen ter plaatse van Binckhorstlaan 135D2 (fase 1B). De beoordeling van de reserveringsverzoeken heeft in samenhang met elkaar plaats gevonden.

Op 18 maart 2019 hebben wij besloten de voorlopige gebruikruimte toe te delen. Aangegeven is dat binnen een termijn van 12 weken het verzoek moet worden aangevuld op welke wijze het initiatief voldoet aan de randvoorwaarden in de planregels.

Om een zorgvuldig planproces te doorlopen, waarbij aspecten als geur, geluid, windhinder en externe veiligheid goed konden worden meegenomen, is op grond van artikel 5.5, onder a, van de planregels de termijn waarop moet worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan de randvoorwaarden uit artikel 7.2 met twaalf weken verlengd.

Op 16 september 2019 hebben wij de definitieve rapporten en nadere onderbouwing voor uw plan ontvangen.

Het verzoek om reservering is, op basis van de stukken van 16 september, op 8 oktober 2019 behandeld in de omgevingstafel Binckhorst. Uit de beoordeling van de aangeleverde rapporten en uitwerking van de huidige beleidsvelden volgt dat op basis van de beoordeelde stukken niet wordt voldaan aan alle randvoorwaarden in de planregels. De omgevingstafel Binckhorst heeft om die reden een negatief advies afgegeven.

Op 16 oktober 2019 hebben wij uw schriftelijke reactie ontvangen op het negatieve advies van de omgevingstafel Binckhorst. Uw reactie op het advies van de omgevingstafel Binckhorst is gebaseerd op de stand van zaken van het plan zoals dat op dat moment bij u in ontwikkeling was.

Omdat de planvorming in de tussentijd bij u niet heeft stilgestaan is de laatste stand van het plan op 30 oktober 2019 aanvullend ingediend en aan ons gepresenteerd. Onze bevindingen op het laatst overgelegde plan zijn inmiddels wel positiever en staan niet meer gelijk aan het oordeel van de omgevingstafel op 8 oktober 2019.

Op basis van de beoordeling het planboek van 30 oktober 2019 kan de reservering gebruikruimte onder strikte voorwaarden worden toegekend. Het gaat hierbij om de volgende zaken:

- Het bouwplan moet op basis van het gepresenteerde plan op 30 oktober jl. verder worden uitgewerkt waarbij bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de beleidsregel Eyeline Skyline en het handboek openbare ruimte zoals dat op 7 maart 2019 van kracht was;
- De beoogde profilering en inrichting van de Uranusstraat is, ook op basis van het plan van 30 oktober 2019, nog niet akkoord. Geadviseerd wordt voorafgaande aan de aanvraag om omgevingsvergunning op dit punt afstemming te bereiken met de gemeente.
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat aan de planregels wordt voldaan ten aanzien van geluid. De huidige beleidsregels op basis van de Wet geluidhinder zijn hierbij het uitgangspunt;
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een uitgewerkt voorstel worden opgenomen voor de plannen en investeringen in de kasteeltuin (park en watergang);
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de beleidsregel Wonen in acht wordt genomen, onder andere de woningdifferentiatie en uitruil sociale woningbouw met andere plannen; de bij de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen aantallen woningen zijn hierin bepalend.
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot Externe veiligheid;
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat wordt voldaan aan het beleid ten aanzien van windhinder. Bij dit onderzoek dient bestaande en voorziene bebouwing in de directe omgeving te worden meegenomen;
- In overleg met afgevaardigde deelnemers van de omgevingstafel dient het salderingsvoorstel te worden aangepast. Het huidige salderingsvoorstel is inhoudelijk onvoldoende. Tevens ontbreekt in het salderingsvoorstel een goede onderbouwing van de noodzaak van het niet voldoen aan de betreffende planregels (geluid en bouwhoogte).

Voor een overzicht van de volledige toetsing aan de bepalingen van het Omgevingsplan en de daarbij behorende beleidsregels en GIS-systeem omgevingsplan Binckhorst verwijzen wij u naar de kruisjeslijst. De kruisjeslijst treft u in de bijlage aan.

Wij wijzen u erop dat de hiervoor genoemde randvoorwaarden en aandachtspunten uit de kruisjeslijst noodzakelijk zijn om daadwerkelijk aan de planregels van het Omgevingsplan Binckhorst te kunnen voldoen. Indien blijkt dat niet voldaan wordt aan deze planregels zal uw aanvraag om omgevingsvergunning geweigerd kunnen worden.

Het bouwplan wordt aangemerkt als een ruimtelijke ontwikkeling die effecten kan hebben op een Natura 2000-gebied. Om te beoordelen of en zo ja, in welke mate er sprake is van significante toename van stikstofdepositie, dient u een ecologisch onderzoek of onderbouwing aan te leveren waaruit blijkt wat het effect van uw plan is op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Naar aanleiding van tegen het Omgevingsplan Binckhorst ingestelde beroepen zal een herstelbesluit genomen moeten worden voor wat betreft de regels ten aanzien van geur. Dit herstelbesluit zal consequenties kunnen hebben voor uw bouwplan.

Wij wijzen u erop dat de reservering op grond van artikel 5.3, lid d, onder 3 van het Omgevingsplan Binckhorst moet worden opgevolgd met een aanvraag omgevingsvergunning. Dit betekent dat uiterlijk op 28 november 2019 een aanvraag omgevingsvergunning moet zijn ingediend. Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat de reservering anders op grond van voornoemd artikel vervalst.

Besluit

Uw verzoek om reservering is op grond van artikel 5.3, lid c, onder 4 van het Omgevingsplan Binckhorst, onder voorwaarden, toegekend en de gebruikruimte blijft hiermee gereserveerd.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Afdelingsmanager, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag
AWB/bezwaar
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

In het bezwaarschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur een kopie mee of noem het kenmerk);
- de argumenten voor bezwaar;
- dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. Via de site kunt u ook een digitaal bezwaarschrift indienen. Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.