

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201805146

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een woongebouw met 43 woningen ter plaatse van de gesloopte woningen Haverkamp 101 tot en met 171

Adres: Haverkamp 175-173-177-179-183-181

Datum Besluit (P) (GG): 23-12-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7416307.out.pdf

Documentid: 34562144

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Haverkamp 101 tot en met 171

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201805146/7416307

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw Spaans,

Op 15 maart 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een woongebouw met 43 woningen ter plaatse van de gesloopte woningen Haverkamp 101 tot en met 171.

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

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlagen, waarin voor de activiteit, de beoordeling, de advisering en van toepassing zijnde voorwaarden alsmede de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 29 januari 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 2 die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

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 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.

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.

Tot slot maken wij u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

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. Dat kan alleen met een gebruikersnaam en wachtwoord.

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 (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. 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.

Bijlagen bij dit besluit:

1. beoordeling activiteiten en nadere aanwijzingen
2. beantwoording zienswijzen

Bijlage 1

Beoordeling activiteit

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AS, nummer 01017.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Woonfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Mariahoeve', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-2' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straatpad' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De aanvrager is voornemens nieuwbouw te realiseren ter plaatse van Haverkamp 101 tot en met 171, Den Haag. Op deze locatie stonden tot voor kort drie tweelaagse bouwblokken met totaal 36 woningen en een grondvlak van ruim 1100 m², gebouwd in 1960. Deze bouwblokken zijn inmiddels gesloopt om ruimte te maken voor twee aan elkaar geschakelde bouwblokken met sociale huurappartementen verdeeld over 4 bouwlagen. In verband met de wisseling van aannemer begin dit jaar zijn er kleine wijzigingen in het bouwplan. Het aantal woningen is teruggebracht van 46 naar 43 en de totale bouwhoogte, behoudens ondergeschikte bouwdelen, bedraagt 12,7 meter. Daarnaast worden op eigen terrein 18 parkeerplaatsen aangelegd.

Het bestemmingsplan 'Mariahoeve'

Voor het bouwen van gebouwen binnen de bestemming 'Wonen-2' geldt o.a. dat de gebouwen zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en de bouwhoogte hiervan niet meer mag bedragen dan 6 meter.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 22 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Mariahoeve' voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van de toegestane bouwhoogte.

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recent wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een sloop-nieuwbouwsituatie, waarbij de parkeerbehoefte in beginsel volledig op eigen terrein opgelost dient te worden. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen is de dagperiode en de parkeerbehoefte bedraagt afgerond naar boven 31 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 18 parkeerplaatsen op het maaiveld. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

In deze specifieke situatie is er aanleiding om een lagere parkeereis te stellen omdat de parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand in de huidige situatie lager dan 80%

(momenteel 72%) is en door deze ontwikkeling niet boven de 80% uitkomt. Hierdoor mag de openbare straat, conform artikel 4.3.2 van de Nota parkeernormen Den Haag, worden benut om de parkeerbehoefte voor 13 parkeerplaatsen te faciliteren.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning betreft het afwijken van het bestemmingsplan 'Mariahoeve' en heeft uitsluitend betrekking op het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van de toegestane bouwhoogte.

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

Het initiatief sluit qua woningaanbod, duurzaamheidsambities, levensloopbestendigheid, verdichting, oriëntatie op de omgeving en versterking van het groene karakter aan op het beleid zoals geformuleerd in de Structuur- en Woonvisie van Den Haag, het gemeentelijke Mobiliteitsbeleid en de wijkgerichte Toekomstvisie Mariahoeve.

In het kader van de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de 'Ruimtelijke onderbouwing Haverkamp' van IDDS Ruimte & Ontwikkeling, d.d. 18 juli 2019 aangeleverd, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Bij het bouwplan is tevens een nader bezonningsonderzoek, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de Haagse bezonningsnorm en een nadere Stikstofberekening aangeleverd. Het plan is inpasbaar in zijn omgeving voor wat betreft stedenbouw en de omschreven omgevingsaspecten. De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een besluit tot een "Algemene verklaring van geen bedenkingen" vastgesteld. Dit betreft een bouwplan dat onder de algemene verklaring van geen bedenkingen valt.

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en op 14 mei 2018 aangegeven dat de hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder niet overschrijdt. Derhalve behoeft op grond van deze wet geen hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen.

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'.

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 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het (ver-) plaatsen of veranderen van brand- en/of dragende scheidingsconstructies
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit.

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.

Bijlage 2

Beantwoording van de ingekomen zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn 3 verschillende zienswijzen ingediend. In de zienswijzen wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

1. Het voorgenomen plan komt door de hoogte de uitstraling van de buurt niet ten goede; het plan zorgt voor horizonvervuiling (zw1);
2. Er worden zonuren weggenomen (zw1, zw2, zw3);
3. In Mariahoeve en omgeving is al veel hoogbouw aanwezig. Dit komt de leefbaarheid niet ten goede (zw1);
4. Er is al sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Het voorgenomen plan zorgt voor een groter tekort; de vergrote parkeerdruk komt de leefbaarheid niet ten goede; de huidige situatie is reeds dat er op de stoep geparkeerd wordt, wat voor kinderen verminderd speelplezier en verminderde veiligheid tot gevolg heeft (zw1, zw3);
5. Reclamant geeft aan dat er geen goede menging van sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap is en vraagt of de regels hieromtrent wel worden nageleefd; geeft aan dat de voorgenomen sociale woningbouw een niet-gevarieerde doelgroep heeft, wat saamhorigheid en integratie van de buurt niet ten goede komt; noemt diverse factoren die er volgens reclamant toe zullen leiden dat de voorgenomen wooneenheden probleemgezinnen zullen aantrekken (zw1);
6. Hoewel de ruimtelijke onderbouwing spreekt van een 'beperkte afwijking', is de werkelijke afwijking in hoogte van het bestemmingsplan meer dan 100% (zw2);
7. De noodzaak van de afwijking van het bestemmingsplan wordt onvoldoende onderbouwd; reclamant meent dat de hoge woningbehoefte geen afdoende reden is om van het bestemmingsplan af te wijken (zw2);
8. De bouwhoogte van het plan wijkt aanzienlijk af van de bouwhoogten van de omringende bebouwing en de stelling in het ontwerpbesluit dat het bouwplan stedenbouwkundig passend is in de omgeving is onvoldoende onderbouwd (zw2);
9. Omdat Mariahoeve al te weinig variatie in woningtypen kent is het een gemiste kans om woningen te bouwen die in hetzelfde prijssegment zitten als de te slopen woningen (zw2);
10. Het bouwplan leidt, onder andere door zijn hoogte, tot inkijk in andere woningen en vermindering van privacy (zw2, zw3);
11. Reclamant geeft aan dat het bouwplan tot waardevermindering van zijn woning zal leiden (zw2);
12. Reclamant geeft aan ten tijde van de aankoop van eigen woning een andere afweging te hebben gemaakt indien informatie over het voorliggende bouwplan destijds beschikbaar was (zw3);
13. Reclamant voert aan dat uit onderzoek is gebleken dat menging van huur- en koopwoningen en hoog- en laagbouw tot een verhoogd woongenot leidt. Het huidige bouwplan leidt tot meer hoogbouw in een straat waar al veel hoogbouw aanwezig is. (zw3)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- Ad 1. Het bouwplan is op stedenbouwkundige passendheid beoordeeld. Planologisch is het beleid om de bestaande stad te verdichten om zo te voorzien in de grote druk op de woningvoorraad en lange wachtlijsten voor woningen. Dit soort herontwikkelingen wordt onderzocht op verdichtingskansen waarbij evident was dat de oude 2-laagse woningbouw vervangen konden worden door een bebouwing met grotere hoogte gezien de ruime opzet van de directe omgeving.

Door de hoogte van 4 bouwlagen is het onderdeel van de in hoogte en typologie gevarieerde opbouw van de wijk Mariahoeve. De voorgestelde bebouwingstypologie, situering en functie zijn stedenbouwkundig passend bevonden in de bijzondere en groenstedelijke verkavelingsopzet van Mariahoeve. Het begrip horizonvervuiling is moeilijk te objectiveren, maar vast staat dat het voorgenomen bouwplan met betrekking tot het horizonbeeld geen onacceptabele situatie teweegbrengt;

- Ad 2. Bij het bouwplan is een nader bezonningsonderzoek aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de Haagse bezonningsnorm. Mede doordat de voorgenomen bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing verder teruggelegen van de straat en de overgelegen bebouwing is, blijft er sprake van een aanvaardbare bezonningssituatie;
- Ad 3. De typologie van het bouwplan wordt door ons niet als hoogbouw beschouwd. In Mariahoeve is op plaatsen sprake van veelal 30 meter hoge woontorens op centraal gelegen velden. Het voorgenomen plan van vierlaagse bebouwing is daarmee niet te vergelijken. De stelling dat de hoogte van de bebouwing tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat leidt is niet onderbouwd;
- Ad 4. Berekend is dat het bouwplan een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen oplevert. Er worden 18 parkeerplaatsen op het terrein behorende bij het gebouw gerealiseerd. Volgens recent parkeeronderzoek van de gemeente is de parkeerdruk in de omgeving 72%. Ook met het toerekenen van de overgebleven parkeerbehoefte van 13 plaatsen aan de straat blijft sprake van een aanvaardbare parkeersituatie. Er is geen aanleiding om uit te gaan van een onveilige situatie;
- Ad 5. Het streven bij woningbouw is dat er 30% sociale huur wordt gerealiseerd. De hoeveelheid sociale woningbouw in de omgeving is ongeveer 45%. Woningtypes in Mariahoeve zijn voldoende gemengd. De woningen in het bouwplan hebben een andere sociale doelgroep dan het te slopen gebouw vanwege de andere afmetingen en het comfort van de nieuwe woningen. Dit plan is passend in het wijkprogramma. Dat het bouwplan leidt tot een (onaanvaardbare) verslechtering van saamhorigheid en integratie van de buurt staat niet vast en is door reclamant niet onderbouwd. Dat de woningen problematische doelgroepen aantrekken is onmogelijk te concluderen uit de aanvraag en omstandigheden en kan evenmin tot weigering van de vergunning leiden;
- Ad 6. Aan de typering van de afwijking in de ruimtelijke onderbouwing kan geen waarde toegekend worden. Er is feitelijk sprake van een overschrijding van de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte van 6 meter door tot 12,7 meter te bouwen. De ruimtelijke gevolgen hiervan worden geacht niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening. De afwijking kan daarom toegestaan worden;
- Ad 7. Het voorgestelde bouwplan is in het licht van o.a. de Woonvisie Den Haag 2030 en de Structuurvisie Den Haag 2020 een wenselijke ontwikkeling. Er is voorts geen sprake van een plan dat leidt tot een ondeugdelijke ruimtelijke ordening. Het voorgaande geeft voldoende aanleiding om in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het bouwplan;
- Ad 8. De gemeente sluit zich aan bij de door aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing. Zie in aanvulling daarop het antwoord ad 1. Naar onze mening is er geen aanleiding voor de conclusie dat de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan niet goed gemotiveerd is;
- Ad 9. Het bestaan van alternatieven voor het voorgestelde bouwplan kan niet leiden tot het weigeren de vergunning voor het voorliggende plan. Het is aan de aanvrager om de inhoud van het plan te bepalen;
- Ad 10. Omdat de voorgestelde bebouwing hoger is dan de bestaande is het inderdaad voorzienbaar dat (over)buren meer zicht op elkaars erven en ramen hebben. Het bouwplan leidt echter niet tot een situatie die vanuit het oogpunt van privacy onaanvaardbaar is. De gebouwen komen op normale afstand van elkaar en de afstanden tussen vensters en erven is in ieder geval ruimschoots groter dan de in het Burgerlijk wetboek vereiste 2 meter;

- Ad 11. Niet onderbouwd is op welke wijze het bouwplan tot waardevermindering van andere woningen zal leiden. Mocht het plan op enige wijze toch tot waardevermindering van andere woningen leiden, ook dan staat dit vergunningverlening niet in de weg. Wie schade lijdt door de vergunning heeft de mogelijkheid daarop een verzoek tot vergoeding van de geleden planschade in te dienen;
- Ad 12. De persoonlijke afwegingen die iemand al dan niet heeft gemaakt op het moment van de aankoop van een eigen woning kunnen niet worden meegenomen in de belangenafweging bij de aanvraag;
- Ad 13. Met verwijzing naar de antwoorden ad 1 en 9, de inhoud van een bouwplan wordt bepaald door de aanvrager van de vergunning. Het voorgestelde plan leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en is stedenbouwkundig passend in de omgeving.

Gelet op de bovenstaande overweging, hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.