

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202326387

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het tijdelijk gebruiken van de agrarische grond behorende bij de dienstwoning Waterpas 93 als bedrijventerrein voor een periode van 5 jaar

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 24-01-2024

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8869744.out.pdf

Documentid: 37709877

Bestandsgrootte: 0,09



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Waterpas 93

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202326387/8869744

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 5 oktober 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijk gebruiken van de agrarische grond behorende bij de dienstwoning Waterpas 93 voor het vestigen van een bestratingsbedrijf voor een periode van 5 jaar.

Procedure

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

Beoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de tijdelijke omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 en 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden, en**
- II. dat deze tijdelijke omgevingsvergunning geldt tot 12 januari 2029, en**
- III. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage(n) waarin voor deze activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage(n) moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Reactie

Na publicatie van de aanvraag is een schriftelijke reactie ingekomen. Deze heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. Onze beantwoording vindt u in de bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- A. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- B. Beantwoording reactie
- C. Nadere aanwijzing

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend behoudens rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

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

Bezwaar

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 datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202326387/8869744

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

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

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Bijlage A: Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Beoordeling

De aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Beheersverordening 'Vlietzone'

De aanvraag is in strijd met artikel 5.1 van de beheersverordening, omdat de gronden met de agrarische bestemming (Agrarisch -3) gebruikt gaan worden voor het vestigen van een bestratingsbedrijf en dit niet in overeenstemming is met de gebruiksdoeleinden.

De bestemming is bedoeld voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van agrarische bedrijven met uitzondering van niet-grondgebonden intensieve veehouderijbedrijf (één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water parkeergelegenheid en overige voorzieningen). Het vestigen van het bestratingsbedrijf past niet binnen de aangewezen doeleinden.

Op grond van artikel 44.2 kan van de verbodsbepaling in artikel 42 onder a, de gronden en bouwwerken gebruiken voor andere doeleinden dan vanuit de aangewezen bestemming is voorgeschreven, afgeweken worden, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Medewerking voor maximaal 5 jaar voor het gebruiken van de agrarische bestemming ten behoeve van het bestratingsbedrijf kan worden verleend door toepassing te geven aan artikel 4, lid 11, van Bijlage II Besluit omgevingsrecht. Binnen deze bepaling is de voorwaarde opgenomen dat de tijdelijke afwijking voor een maximale periode van 10 jaar kan worden verleend. De gevraagde periode van 5 jaar past binnen deze mogelijkheid.

Dit betekent dat de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van 5 jaar niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

De Vlietzone is het gebied langs het water van de Vliet tussen Delft en Leiden. Het gebied raakt de gemeenten Rijswijk, Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Leiden en ligt in de beheergebieden van de waterschappen Rijnland en Delfland. Daarnaast grenst het aan drie andere gemeenten (Delft, Voorschoten en Zoeterwoude). De Vlietzone is een historisch rijk landschap, dat zich kenmerkt zich door de aanwezige cultuurhistorische waarden en zijn grote verscheidenheid aan functies, zoals wonen, werken, mobiliteit, natuur, recreatie en sport.

Door het ontbreken van een integraal beleid of toekomstbeeld treedt verrommeling op en vinden ruimtelijke ontwikkelingen plaats zonder de nodige samenhang. In een verdichtende regio, die te maken heeft met opgaven op het gebied van verstedelijking, woningbouw, (watergebonden) bedrijvigheid, energietransitie en klimaatadaptatie neemt de druk op de ruimte in de Vlietzone verder toe. Dit terwijl de Vlietzone een belangrijke, deels binnenstedelijke, groenzone is in de Zuidelijke Randstad. In de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS295016) is de A4-Vlietzone beschouwd als één van de gebieden waarvoor het wenselijk is een toekomstvisie op te stellen. In Ambitiedocument omgevingsvisie Den Haag (RIS309993) is opgenomen dat het Ambitiedocument A4-Vlietzone een bouwsteen is voor de Omgevingsvisie.

Den Haag groeit fors. Er komen naar verwachting tot 2040 50.000 tot 80.000 nieuwe inwoners bij. Deze zullen ook ergens moeten werken en hebben behoefte aan producten en diensten. Op dit moment is er al sprake van een (fors) tekort aan bedrijfshuisvesting in Den Haag waardoor intensivering en uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen nodig is. De gemeente Den Haag zet in de Strategische Visie Bedrijventerreinen (RIS303177) nog sterker in op het behoud en de versterking van de bedrijventerreinen in de stad.

De locatie op bedrijventerrein Westvlietweg kenmerkt zich door zijn ligging aan de Westvlietweg en ligt in het verlengde van de Waterpas die aan de agrarische gronden grenst. Karakteristiek voor dit gebied is de rationele opzet van het klassieke bedrijventerrein. De stedenbouwkundige structuur baseert mede op het slotenpatroon van het slagenlandschap.

Hoewel op basis van de beheersverordening Vlietzone d.d. 22-12-2011 een agrarische bestemming is opgenomen voor het gehele perceel, ligt een deel binnen de contour van het bedrijventerrein die de gemeente en de provincie Zuid-Holland hanteert. Voor het bedrijventerrein specifiek loopt er een traject om tot een toekomstvisie te komen en wordt onderzoek gedaan naar uitbreiding van het bedrijventerrein.

Gezien het feit dat er sprake is van visievorming, is totdat er zicht is op het definitieve toekomstbeeld van het gebied, een tijdelijke bedrijfsfunctie, inclusief bedrijfsgebonden kantooractiviteiten op de locatie in bestaande opstallen voorstelbaar. Een dergelijke bedrijfsfunctie beperkt de nabijgelegen percelen niet en heeft geen onomkeerbare gevolgen.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 en 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Voorschriften

Aan de tijdelijke omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ verbinden wij het volgende voorschrift:

- na het verlopen van de geldigheidsduur van de vergunning dient de situatie die bestond voor verlening van de vergunning hersteld te worden, dan wel in overeenstemming te worden gebracht met de wettelijk toegestane situatie.

Bijlage B: Beantwoording reactie

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is een schriftelijke reactie ingediend.

Samengevat heeft de schriftelijke reactie betrekking op het volgende:

1. In het traject tot het opstellen van een omgevingsvisie voor de Vlietzoom/Vlietzone onder regie van de provincie Zuid-Holland is met het college van Den Haag de afspraak gemaakt dat er in de Vlietzoom geen onomkeerbare besluiten worden genomen of onomkeerbare situaties worden toegelaten tot het moment waarop het omgevingsplan is vastgesteld. Wij signaleren dat er een vergunningaanvraag is ingediend voor het wijzigen van de bestemming van de woonbestemming naar kantoorbestemming van het huis op dit adres. De bestemming van dit perceel is landbouw en een omkatting van deze grond naar bedrijfsterrein en het omkatten van de woonbestemming naar kantoorbestemming hoort te worden afgewezen zolang het proces om te komen tot een omgevingsplan in de Vlietzoom niet is afgerond. Zoals u bekend is worden er momenteel drie onderzoeken opgestart waarvan de uitkomsten input zal zijn voor het op te stellen omgevingsplan. Dit omdat er verschillende bestemmingswensen voor de gronden in de Vlietzoom bestaan: natuur, recreatie en sport en bedrijventerrein. Vanuit de nota referentienormen die u eind vorige maand aan de gemeenteraad heeft gezonden, blijkt dat onderzocht zal worden of op de onderhavige gronden sportfaciliteiten ingericht kunnen worden. De verwachting is dat de drie onderzoeken rond de zomer van 2024 zullen worden afgerond, waarna de gedachtewisselingen over de toekomstige bestemming en Vlietwaardige inrichting van de Vlietzoom kunnen worden gestart. Het is daarom niet opportuun om op dit moment de bestemming van de woning aan de Waterpas 93 nu te wijzigen, ook niet voor een periode van vijf jaar. Wij vragen u de vergunningaanvraag af te wijzen.

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. Aan de afspraken waaraan reclamant refereert komt niet de betekenis toe die reclamant daaraan toeschrijft. Het is niet zo dat wij hebben afgesproken om tot de vaststelling van de omgevingsvisie of het omgevingsplan geen functiewijzigingen te zullen toestaan. Vergunningaanvragen voor functiewijzigingen zullen wij onveranderd blijven beoordelen en, indien zij toelaatbaar zijn, toestaan. Daarnaast betekent het toestaan van een kantoor en bedrijfsactiviteiten op deze locatie niet dat de realisatie van sportfuncties op dezelfde locatie onmogelijk wordt. Tot slot kan een vergunning met een geldigheidsduur van 5 jaar hoe dan ook niet aangemerkt worden als een onomkeerbare situatie. De geldigheidsduur brengt immers met zich mee dat na afloop van deze termijn de situatie die bestond voor verlening van de vergunning hersteld moet worden.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, heeft de ingediende schriftelijke reactie 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.

Bijlage C: Nadere aanwijzingen

Reikwijdte

Deze tijdelijke omgevingsvergunning omvat enkel de afwijking van het bestemmingsplan om een op de bestemming Agrarisch -3 een stratenmakersbedrijf te kunnen vestigen. Anders dan de met dit besluit vergunde afwijking van het bestemmingsplan, zijn niet bij de beoordeling betrokken en maken dus geen deel uit van dit besluit.

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan wanneer er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Communicatie met de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan. Er is een handreiking, waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Aandachtspunten

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zijn sindsdien gewijzigd. Voor meer informatie kunt u terecht op www.iplo.nl.

Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Het is verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:

- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of;
- instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.