

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202319058

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 94 sociale huurwoningen op de hoek van de Thorbeckelaan en de Monseigneur Nolenslaan

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 05-12-2024

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A9001539.out.pdf

Documentid: 38265687

Bestandsgrootte: 0,25

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_1.7835261_1685535383844_Bijlage_1_Verkennend_bodemonderzoek.37229778.pdf

Documentid: 38265721

Bestandsgrootte: 122,75

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_2.7835261_1685535384343_Bijlage_2_Verkennend_bodemonderzoek_asbest.37229792.pdf

Documentid: 38265724

Bestandsgrootte: 27,98

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_5.7835261_1696356486145_22-09299.R01.V03_Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaii_Mo.pdf

Documentid: 38265725

Bestandsgrootte: 68,63

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_6.7835261_1696356487083_22-09299.R02.V02_Zwembad_de_Waterthor_Monseigneur_Nolensla.pdf

Documentid: 38265726

Bestandsgrootte: 37,83

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_7.7835261_1696356487450_20230811_Nolenslaan_Zonstudie.37486717.pdf

Documentid: 38265727

Bestandsgrootte: 57,55

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_8.7835261_1696356487798_VO-00S_situatie_nieuw_20230727.37486720.pdf

Documentid: 38265728

Bestandsgrootte: 5,63

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_9.7835261_1696356487866_VO-100_plattegrond_PEIL_20230727.37486721.pdf

Documentid: 38265729

Bestandsgrootte: 9,93

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_11.7835261_1699957469434_Den_Haag_Nolenslaan_1-invVM_GZ.37574240.pdf

Documentid: 38265730

Bestandsgrootte: 52,44

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_12.7835261_1699957469572_Den_Haag_Nolenslaan-Activiteitenplan.37574243.pdf

Documentid: 38265731

Bestandsgrootte: 34,15

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_13.7835261_1699957469708_Notitie_parkeren_project_Mgr._Nolenslaan_dd_26-10-2023.375.pdf

Documentid: 38265732

Bestandsgrootte: 2,01

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_14.7835261_1699957469738_pp-berekening_Mgr._Nolenslaan_23-10-2023a.37574246.pdf

Documentid: 38265733

Bestandsgrootte: 1,54

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_15.7835261_1699957469835_Voorstel_parkeerplaatsen_Mgr._Nolenslaan_23-10-2023.375742.pdf

Documentid: 38265734

Bestandsgrootte: 10,84

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_16.7835261_1706704903124_240110_Watersleutel.37724438.pdf

Documentid: 38265735

Bestandsgrootte: 1,84

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_17.7835261_1706704903484_Loosduinen_I_7288.37724453.pdf

Documentid: 38265736

Bestandsgrootte: 1,58

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_18.7835261_1706704903639_SO-907_inrit-stallingsgarage_20240110.37724458.pdf
Documentid: 38265737
Bestandsgrootte: 9,45

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_20.7835261_1708092666239_Aanmeldnotitie_Vormvrije_m.e.r.-beoordeling_GRO_Monseigneur.pdf
Documentid: 38265738
Bestandsgrootte: 25,26

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_21.7835261_1711632578761_240326__Buitenruimteplan.37838492.pdf
Documentid: 38265739
Bestandsgrootte: 74,50

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_22.7835261_1711632579795_B14036_BEANolenslaan_Den_Haag_v2.37838494.pdf
Documentid: 38265740
Bestandsgrootte: 82,01

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_10.7835261_1697798693700_20230727_VO-Nolenslaan.37523320.pdf
Documentid: 38265742
Bestandsgrootte: 30,62

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_1.2022-0622 V2 Voortoets Stikstof Nolenslaan Den Haag a352daad-be75-ef11-844e-0050.pdf
Documentid: 38265743
Bestandsgrootte: 8,49

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_2.Aerius rapportage Nolenslaan - 10-7-2024 c152daad-be75-ef11-844e-005056a12c84.38.pdf
Documentid: 38265744
Bestandsgrootte: 23,62

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_3.AERIUS_projectberekening_Gebruiksfase_Mgr Nolenslaan ac52daad-be75-ef11-844e-005.pdf
Documentid: 38265745
Bestandsgrootte: 5,02

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_4.AERIUS_projectberekening_Realisatiefase2024_Mgr Nolenslaan 8d52daad-be75-ef11-84.pdf
Documentid: 38265746
Bestandsgrootte: 5,94

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_5.AERIUS_projectberekening_Realisatiefase2025_Mgr Nolenslaan 8452daad-be75-ef11-84.pdf
Documentid: 38265747
Bestandsgrootte: 5,93

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_6.Ruimtelijke onderbouwing Monseigneur Nolenslaan 11-9-2024 7b52daad-be75-ef11-844.pdf
Documentid: 38265748
Bestandsgrootte: 72,03



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor op de hoek van de Thorbeckelaan en de Monseigneur Nolenslaan

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202319058/9001539

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 31 mei 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 94 sociale huurwoningen op de hoek van de Thorbeckelaan en de Monseigneur Nolenslaan.

Uw aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie I, nummers 7288 en 7239.

Procedure

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

Beoordeling

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

Ter inzage

Het besluit, de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van 11 oktober 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen hebben ons standpunt over de aanvraag niet gewijzigd. Een reactie op de zienswijzen vindt u in de bijlagen.

Besluit:

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

- I. de gevraagde 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. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin voor de activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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 zienswijzen
 - C. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank te Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

U wordt verzocht 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 vragen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, als binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

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 'woonfunctie' vastgesteld.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn 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 de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na afloop van de beroepstermijn of de uitspraak op het verzoekschrift mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

Voorbehoud

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

Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op denhaag.raadsinformatie.nl/. Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/.

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

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

Beoordeling

Uw 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 omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Rosenburg'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'nutsvoorziening' is opgenomen.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen I in de bestemmingsvlakken die liggen buiten het gebied dat begrensd wordt door de Albardastraat, de Walnootstraat, de Oude Haagweg en de Groen van Prinstererlaan;
- maatschappelijke voorzieningen II in de bestemmingsvlakken die liggen binnen het gebied dat begrensd wordt door de Albardastraat, de Walnootstraat, de Oude Haagweg en de Groen van Prinstererlaan;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' ook een telefooncentrale voor vaste telefonie;
- ten behoeve van deze bestemming mogen gebouwen, waaronder 2 bedrijfswoningen inbegrepen, en bouwwerken, geen gebouw zijnde, als bedoeld in artikel 8.2 van de regels van dit bestemmingsplan, gebouwd worden; de bestemming laat tevens erftoegangswegen, laad- en losplaatsen, beplantingen, parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen toe.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past, omdat regulier wonen niet is toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt onder andere dat:

- gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een dak in het betreffende bouwvlak, respectievelijk maatvoeringsvlak niet meer mag bedragen dan het percentage dat in de maatvoeringsaanduiding in dat vlak is aangeduid. In dit geval geldt een maximaal bebouwingspercentage van 45%;
- de bouwhoogte respectievelijk goot- en bouwhoogte van gebouwen en bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan in het betreffende bouwvlak, respectievelijk maatvoeringsvlak is aangeduid. In dit geval geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past, omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte van 12 meter wordt overschreden en niet wordt voldaan aan het maximaal bebouwingspercentage van 45%.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’

Op grond van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ is de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Er is sprake van een nieuwbouw binnen zone Naoorlogse wijken. Hierbij worden 94 huurappartementen gerealiseerd (27 maal 40-70m² bvo en 67 maal 70-100m² bvo) en een Buurtkamer (103 m² bvo). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 70,15 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-avond. Er is volgens artikel 3:2 geen saldering van de autoparkeervraag toegepast. De nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 61 parkeerplaatsen.

Naar aanleiding van overleg, d.d. 25 oktober 2023, tussen gemeente Den Haag en Staedion, met betrekking tot het oplossen van het geconstateerd aanvullend te verzorgen aantal auto-parkeerplaatsen voor het nieuwbouwproject aan de Monseigneur Nolenslaan, is in afwijking op de eerder overeengekomen PUK (d.d. 1 maart 2022) afgesproken dat er 57 parkeerplaatsen nodig zijn voor de 94 woningen. Deze afspraak is vastgesteld in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Den Haag en Staedion. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 57 parkeerplaatsen. Het nieuwe gebruik dient qua autoparkeervraag te voorzien in 57 parkeerplaatsen die in beginsel ook op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

De aanvraag voorziet in 31 parkeerplaatsen op eigen terrein, volgens de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

De aanvraag voorziet daarnaast in 26 parkeerplaatsen elders dan op eigen terrein, volgens de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:2 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto's. De aanvrager geeft aan dat er vaste parkeerplaatsen worden toegewezen. De functie dubbelgebruik van de parkeerplaatsen komt hiermee te vervallen.

Op grond van de nota is het mogelijk af te wijken van de daarin gestelde voorwaarden. Op basis van de volgende motivering zijn wij bereid deze toe te passen.

De aanvraag komt in aanmerking voor mogelijkheden tot reductie van de autoparkeervraag op grond van artikel 3:3 van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021. De aanvrager heeft goed en navolgbaar onderbouwd dat de berekende autoparkeervraag ondanks vaste toewijzing van de parkeerplaatsen in de parkeergarages op terrein elders, en daarmee het dubbelgebruik vervalt, blijft staan op 57 parkeerplaatsen. Dit komt tot uiting naar aanleiding van overleg, d.d. 25 oktober 2023, tussen gemeente Den Haag en Staedion, met betrekking tot het oplossen van het geconstateerd aanvullend te verzorgen aantal auto-parkeerplaatsen voor het nieuwbouwproject aan de Monseigneur Nolenslaan, is in afwijking op de eerder overeengekomen PUK (d.d. 1 maart 2022) een parkeeroplossing afgesproken. Er zijn voldoende plekken beschikbaar in de gebouwde parkeervoorzieningen bij deze woningen. Ten tijde van het invoeren van betaald parkeren in het betreffende gebied zal Staedion hierover met haar huurders communiceren. De afspraak m.b.t. de parkeeroplossing is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die in het kader van de PUK is opgesteld.

De definitieve autoparkeereis blijft daarmee staan op 57 parkeerplaatsen.

Ook hebben wij de parkeerbehoefte voor fietsen berekend op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016. Hierin zijn fietsparkeernormen vastgelegd voor kantoren, bedrijven en voorzieningen. Voor woningen geldt de eis voor een buitenberging uit het Bouwbesluit 2012.

De locatie valt binnen de zone met een hoge fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 7,62 fietsparkeerplaatsen op maatgevend moment werkdag-ochtend. Hiermee is er sprake van een toename van de fietsparkeerbehoefte. Hiervan zijn 0 (nul) fietsparkeerplaatsen voor personeel (langparkeerders) en 8 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers (kortparkeerders).

De gesaldeerde fietsparkeerbehoefte voor langparkeerders is lager dan 10 fietsparkeerplaatsen. Het plan is daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis voor langparkeerders volgens paragraaf 4.3.3 van de beleidsregels.

De locatie ligt in een gebied zonder afwijkend toepassingskader. De fietsparkeerbehoefte voor bezoekers ligt onder de vrijstellingsgrens van 30 fietsparkeerplaatsen. Volgens paragraaf 4.3.1 is het plan daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis van bezoekers.

De aanvraag voldoet daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging' van toepassing. Het voorgestelde gebruik is geen flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Rosenburg', omdat regulier wonen niet is toegestaan, buiten het bouwvlak wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte van 12 meter wordt overschreden en niet wordt voldaan aan het maximaal bebouwingspercentage van 45%.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Op grond van het bestemmingsplan 'Rosenburg' is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is ook niet mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing 'Woningbouwontwikkeling Monseigneur Nolenslaan, Den Haag' van Lodewijk groep, d.d. 07-02-2024, die bij deze aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan alle relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Aanvullend overwegen wij als volgt.

Op de hoek van de Thorbeckelaan en de Monseigneur Nolenslaan was voorheen het bedrijfspand van KPN aanwezig. Het voormalige bedrijfspand was sinds 2019 niet meer in gebruik als kantoor en stond voornamelijk leeg. De aanleiding voor de ontwikkeling is de kans om de grond binnen het plangebied te gebruiken voor noodzakelijke sociale woningbouw. De grond is in eigendom van woningcorporatie Staedion. Staedion is voornemens om binnen het plangebied 94 sociale huurwoningen te realiseren. Dit voornemen sluit aan op de ambities die zijn gesteld in de Woonvisie Den Haag 2022 (RIS 314465, bijlage I) om de druk op de sociale huursector te laten afnemen.

Het plan wijkt af van het bestemmingsplan, maar er is voor dit initiatief van 94 sociale woningen een Plan Uitwerking Kader opgesteld. Versie 1 maart 2022 is besproken in de raad en vastgesteld in het college en vormt het toetsingskader.

De rooilijnen, de bouwmassa en de ruimtelijke opzet volgen de PUK. Er zijn ten opzichte van de PUK twee woningen toegevoegd in de plint van het gebouw aan de Monseigneur Nolenslaan, wat de levendigheid op straat ten goede komt. De fietsenstalling is daardoor deels naar het binnenterrein verschoven tegen het parkeren aan, waardoor het binnenterrein op maaiveld iets smaller is geworden. De doorsnede van het blok, en de impressies met de verlaagde hoek bij de trafo, laten zien dat dit inpasbaar is. Dit wordt dan ook als een verbeterde oplossing gezien.

Het parkeren is volgens de opzet van de PUK op maaiveld onder de eerste verdieping gesitueerd aan de zijde van de Donker Curtiusstraat. Hierdoor blijft het binnenterrein grotendeel beschikbaar als buitenruimte voor de bewoners. Deze opzet valt of staat met een groeninvulling voor de groenstrook voor het gebouw, vergelijkbaar met verder op aan de Donker Curtiusstraat. Deze opzet genereert een maximumcapaciteit voor de parkeeroplossing van 31 plaatsen. De overige 26 plaatsen zijn elders gesitueerd, zoals al is toegelicht bij de toets aan de planregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

In de vormgeving heeft de architect een eigentijdse invulling gegeven aan de Nieuwe Haagse School architectuur van de Thorbeckelaan. Het gebouw is daarmee overtuigend ingepast in de omgeving.

Op 5 december 2024, kenmerk 01096894, zaaknummer 01096894, hebben wij een hogere grenswaarde vastgesteld.

Op 25 maart 2024, kenmerk DSB/10722166, hebben wij besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Op 26 november 2015, RIS 288041, heeft de gemeenteraad een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 13 september 2023, RIS 316373, is aan de gemeenteraad gemeld dat deze op uw aanvraag van toepassing is.

Conclusie

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

Voorschriften

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

Op basis van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Het plan is vergund op basis van het voorzien in 26 parkeerplaatsen op terrein elders. Deze parkeerplaatsen worden elders dan op eigen terrein gehuurd volgens de voorwaarden gesteld in artikel 4:2 van de Nota parkeernormen Den Haag 2021. De aanvrager van deze omgevingsvergunning heeft hiervoor een ondertekende huurovereenkomst overgelegd voor de duur van minimaal 10 jaar. De parkeerplaatsen bevinden zich binnen 500 meter loopafstand van het gebouw waarop deze omgevingsvergunning ziet en dienen op het moment van ingebruikname van het gebouw ten behoeve van de woonfunctie beschikbaar te zijn, voor tien jaar vanaf dit moment beschikbaar te blijven en qua maatvoering te voldoen aan de eisen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'.

Groenbeheer

- Voor alle planten binnen de eigen kavel is het beheer en onderhoud voor eigen verantwoording.
- Overhangende beplanting op gemeenteground is niet toegestaan.
- Inhuur van een hoveniersbedrijf voor het onderhouds- en beheersplan voor het terrein wordt geadviseerd.

Bijlage B: Beantwoording zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking is een zienswijze ingediend.

In de zienswijze wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Samengevat heeft de zienswijze betrekking op het volgende:

1. Het bouwplan beperkt de lichtinval in woningen en de zon op balkons. Reclamant geeft aan erg gelukkig te zijn met de huidige zon, en dat het verlies van zonlicht daarom voor een grote vermindering van het woongenot zou zorgen;
2. Het bouwplan beperkt het vrije uitzicht van reclamant;
3. De omgeving kampt al jaren met enorme parkeerproblemen. De vele bewoners en de zwemlessen in de buurt zorgen ervoor dat er dagelijks tussen 16u en 21u bijna geen mogelijkheid is om in de straat en omgeving te parkeren. De bouw van 94 woningen maakt die problemen nog veel groter;
4. Als er al voor nieuwbouw moet worden gekozen, waarom dan niet veel minder woningen, laagbouw en bouw in de stijl van de straat? Het woongeluk van de huidige bewoners doet er ook toe. Dat moet ook een belang van de gemeente zijn. Bewoners die hard werken en zelf weinig tot geen gebruik maken van de gemeentelijke voorzieningen, hoge bedragen aan belasting betalen zodat de voorzieningen voor anderen mogelijk zijn (zoals sociale huurwoningen waar de meeste mensen huurtoeslag voor krijgen) zorgen voor een schone, nette buurt, zijn gelukkig in de straat, zien naar elkaar om en bezorgen de gemeente en de politie geen problemen. Waarom is daar geen oog voor? Het is echt onbegrijpelijk dat dat belang ondergeschikt wordt gemaakt;
5. Het bouwplan geeft zorgen over de veiligheid. Het is van tevoren niet te zeggen naar wie de sociale huurwoningen gaan, maar de meeste wijken met sociale huurwoningen kennen problemen op het gebied van veiligheid;
6. Het bouwplan is een ontsiering van de prachtige Thorbeckelaan. Deze plek had ook gebruikt kunnen worden voor meer groen in de buurt;
7. Als de nieuwbouw toch doorgaat, dan zou het aantal woningen drastisch verminderd moeten worden en zou het ontwerp aangepast moeten worden naar laagbouw die past in de straat;
8. Tegen de bomenkap die nodig is voor de nieuwbouw heeft reclamant ook bezwaar gemaakt. Reclamant heeft eerder verzocht om verwijdering of vervanging van andere bomen in de straat die het zonlicht blokkeren en bij harde wind niet veilig zijn, maar daar geeft de gemeente geen gehoor aan. Daarentegen mogen gezonde bomen blijkbaar wel wijken voor een nieuwbouwplan. Dat is in de ogen van reclamant oneerlijk.

Ten aanzien van deze zienswijze overwegen wij als volgt:

- ad 1. Het bouwplan zal inderdaad zorgen voor een vermindering van het directe zonlicht op en in woningen in de omgeving. Ook begrijpen wij dat het hebben van zon in de woning en op het balkon prettig is en bijdraagt aan het woongenot. Bij het toestaan van nieuwe (hoge) bebouwing, waarbij een vermindering van de bezonning van andere gebouwen optreedt, moet gekozen worden voor een balans die noch een te grote impact op woningen heeft, noch nieuwe hoge bebouwing geheel of in te grote mate onmogelijk maakt. Daar bestaat geen landelijke norm voor, maar de gemeenteraad van Den Haag heeft ervoor gekozen bij hoogbouw de 'Haagse bezonningsnorm' te hanteren. In deze norm is kortgezegd vastgelegd dat de gevels van woningen op 19 februari (en 21 oktober), bij een zonhoogte van meer dan 10 graden, minimaal 2 uur zon moeten vangen. Er wordt een meetpunt gehanteerd op 75 centimeter

hoogte in het midden van de gevel. Bezinning op de voor- en achtergevel mag bij elkaar worden opgeteld. Als woningen in de bestaande situatie al minder dan 2 uur zon hebben, geldt als uitgangspunt dat de bezinning op de gevels van deze woningen er niet op achteruit mag gaan. De aanvrager heeft bij het bouwplan een bezonningsstudie gevoegd die uitwijst dat aan de Haagse bezonningsnorm wordt voldaan. Om deze reden vinden wij de gevolgen van het bouwplan voor de bezinning aanvaardbaar. Ten aanzien van de lichtinval in woningen in de omgeving (oftewel het ontvangen van licht anders dan directe bezinning) overwegen wij dat het bouwplan daar maar heel beperkt invloed op heeft. Er zal ook in de nieuwe situatie voldoende lichtinval in woningen zijn;

- ad 2. In een stedelijke en veranderlijke omgeving als die van Den Haag is het nooit helemaal te voorkomen dat iemands uitzicht op enig moment verandert. Er bestaat in ieder geval geen wettelijk recht op een blijvend vrij uitzicht;
- ad 3. Het bouwplan voorziet op eigen terrein in 31 parkeerplaatsen, en aanvullend heeft de initiatiefnemer 26 parkeerplaatsen op een andere locatie geregeld. Daarmee wordt voorzien in de berekende parkeereis van 57 parkeerplaatsen. Een gedetailleerde uitleg kunt u lezen in Bijlage A bij deze vergunning, onder de kop 'Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. Daarnaast zullen de (toekomstige) bewoners en gebruikers van het gebouw niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor de openbare straat. De parkeerdruk in de omgeving zal daarom niet beïnvloed worden door het bouwplan;
- ad 4. Als reclamant bedoelt dat het bouwplan afgewezen zou moeten worden in het voordeel van een alternatief plan, dan wijzen wij op het antwoord ad 7. Als reclamant bedoelt dat ten aanzien van deze aanvraag een onjuiste of oneerlijke belangenafweging is gemaakt, dan overwegen wij als volgt. Wij twijfelen er niet aan dat het beoogde bouwplan in enige mate invloed heeft op omwonenden, hun beleving van de straat en van hun eigen huis. Het is echter een valse tegenstelling om te stellen dat het toestaan van dit bouwplan betekent dat Den Haag geen oog heeft voor bewoners en hun belangen. Natuurlijk heeft Den Haag oog voor de belangen van inwoners van de stad. Het voorgestelde bouwplan is echter op geen punt in onaanvaardbare mate van invloed op het goed woon-en leefklimaat in de omgeving. Er is geen sprake van een situatie die onevenredig bezwarend is voor reclamant. De belangenafweging leidt in dit geval daarom niet tot het weigeren van de gevraagde vergunning;
- ad 5. Deze stelling is te algemeen van aard om goed te kunnen beantwoorden. Wij zullen niet ontkennen dat er correlaties zijn tussen woning- en huurprijzen en de sociaal-culturele kenmerken van de buurt en bewoners, maar wij hebben geen aanleiding om aan te nemen dat het bouwplan zal zorgen voor een onveilige omgeving. Reclamant heeft dat ook niet nader onderbouwd;
- ad 6. Dat zijn wij niet met reclamant eens. In het planuitwerkingskader, dat ook bij het ontwerpbesluit in te zien was, zijn duidelijke stedenbouwkundige keuzes gemaakt die waarborgen dat het bouwplan goed bij de bestaande bebouwing aan de Thorbeckelaan en Monseigneur Nolenslaan past. Met het voorgestelde bouwplan heeft aanvrager aan dat planuitwerkingskader geconformeerd, met uitzondering van een aantal kleine onderdelen die naar onze mening zelfs positief bijdragen aan de stedenbouwkundige inpassing van het plan. Tot slot merken wij op dat in het kader van de vergunningaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit 'het bouwen van een bouwwerk' (kenmerk VTH2024-04804) een beoordeling aan de redelijke eisen van welstand plaatsvindt;
- ad 7. Daar kunnen wij niet voor zorgen. Wij moeten beslissen op de aanvraag zoals hij door de aanvrager is vormgegeven, en als die aanvraag voldoet aan alle relevantie toetsingsgronden, dan moeten wij de gevraagde vergunning verlenen. Het bestaan van alternatieven mag alleen dan tot weigering van de vergunning leiden als er een alternatief bestaat dat een gelijkwaardig resultaat oplevert met aanmerkelijk minder bezwaren. Het realiseren van minder woningen

leidt echter per definitie niet tot een met de huidige aanvraag gelijkwaardig resultaat. Wij kunnen de gevraagde vergunning daarom niet op deze grond weigeren;

- ad 8. Dit gegeven kunnen wij alleen voor kennisgeving aannemen. Deze vergunning bevat alleen de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', voor het bouwen van een gebouw in afwijking van de regels in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Deze vergunning bevat geen toestemming voor het kappen van bomen. Als reclamant een bezwaarschrift indient tegen een eventuele vergunning voor het kappen van bomen, dan zullen wij de aangedragen bezwaren in die procedure beoordelen.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, heeft de ingediende zienswijze 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

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.

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

U heeft nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig voordat u uw initiatief kunt realiseren en/of gebruiken. U moet zelf nagaan welke dat zijn, welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn en op welke momenten u deze nodig heeft. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Omgevingsvergunning

Met deze vergunning heeft u niet alle vergunningen die u nodig heeft om uw initiatief te kunnen realiseren en/of te gebruiken. U heeft ook andere omgevingsvergunningen nodig. In ieder geval gaat dit om een omgevingsvergunning voor de:

- 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en 'Bouwactiviteit (technisch)';
- 'Activiteit uitweg';
- 'Activiteit kappen';
- 'Flora-en-fauna-activiteit' voor het verstoren van beschermde diersoorten of het beschadigen van hun voortplantingsplaatsen of rustplaatsen.

Per 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.

Aandachtspunten

Overig

De aanvraag voorziet in parkeerplaatsen (elders) op eigen terrein. Om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan niet structureel extra toeneemt door het bouwplan, komen de (toekomstige) bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning voor de openbare straat.