

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202317156

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van 10 woningen tussen Westeinde 187A t/m C en Westeinde 193A t/m D en ter plaatse van Westeinde 189

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 21-05-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A8991393.out.pdf

Documentid: 38513234

Bestandsgrootte: 0,67

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_1.7759613_1687259299185_22043-DO-TEK-PDF-2023-06-15_-_Kadastrale_kaart_-_s-Gravenh.pdf

Documentid: 38513239

Bestandsgrootte: 0,19

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_2.7759613_1709125491284_22043-SO-TEK-RVT-2023-04-24-VO_-_WIJZ-E-2024-02-27-_A3_Ana.pdf

Documentid: 38513240

Bestandsgrootte: 2,74

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_3.7759613_1715084663523_Wissing-1397-Ruimtelijke_onderbouwing_Westeinde_189_-191-R.pdf

Documentid: 38513241

Bestandsgrootte: 86,36

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_4.7759613_1716885396331_22043-SO-TEK-RVT-2023-04-24-VO_-_WIJZ-F-2024-05-23.3794546.pdf

Documentid: 38513242

Bestandsgrootte: 5,12

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_5.7759613_1718360390781_22043-SO-TEK-RVT-2023-04-24-VO_-_WIJZ-G-2024-06-13.3797912.pdf

Documentid: 38513243

Bestandsgrootte: 5,22



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

<PM>

Onderwerp

ontwerpbesluit ter hoogte van Westeinde 189 en 191

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202317156/8991393

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 25 april 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van 10 woningen tussen Westeinde 187A t/m C en Westeinde 193A t/m D en ter plaatse van Westeinde 189.

Uw aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie C, nummers 6215 en 6217.

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 en de daarbij behorende documenten hebben met ingang van <publicatiedatum> gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is <geen> gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen.

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 b en c van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden.

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 bijlage waarin voor de activiteit de beoordeling is opgenomen. Deze bijlage moet 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. 'Nadere aanwijzingen'

De documentenlijst en de daarin genoemde documenten

Beroep

<PM>

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

<PM>

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/

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 'Westeinde 1e herziening'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 2', 'Verkeer - Straat' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen.

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen.

één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen, (toegangs)wegen en paden, tuinen en erven, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat de gebouwen zich moeten bevinden binnen het bouwvlak met de voorgevel in de bouwgrens. De hoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart, behorende bij bestemmingsplan 'Westeinde 1e herziening', is aangegeven.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

De commissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag (tot 1 januari 2024 Welstands- en Monumentencommissie genoemd) heeft op 4 oktober 2023, 24 januari 2024, 20 maart 2024 en 12 juni 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' onvoldoende in acht neemt. Naar aanleiding van deze adviezen heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 10 juli 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

'De Adviescommissie ziet twee wijzigingen ten opzichte van het op 12 juni 2024 beoordeelde ontwerp: de goothoogte en de maat van de dakkapellen. De goten van het voorhuis, aan de voor- en achterzijde, zijn verlaagd. Hierdoor is het metselwerk vlak boven de bovenste vensters minder hoog, wat de verhoudingen in de gevel en de inpassing van die gevel in het straatbeeld verbetert. Ook de kleinere dakkapellen dragen bij aan betere verhoudingen en een betere inpassing. De hoofdropzet en de architectuurtaal maken het appartementencomplex – twee gebouwen gescheiden door een plaats – een vanzelfsprekende invulling in het straatbeeld van het Westeinde en in de bebouwingsstructuur daarachter. Herkenbaar van nu, maar gebruikmakend van de schaal en de verhoudingen van de historische omgeving.'

Wij nemen het advies van de commissie over.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Een archeologisch onderzoeksrapport is vereist, als er grondroering plaatsvindt met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 meter. Uit de ingediende gegevens blijkt dat de grondroering in het bouwplan deze grenzen overschrijdt.

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, heeft als volgt geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie':
'Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan Westeinde 1^e herziening een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van het bouwplan (Bouwactiviteit (technisch)) geldt dat de archeologische waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm. - maaiveld. Dit blijkt op basis van de ingeleverde stukken het geval te zijn.

Bij de aanvraag is een rapportage bureau- en verkennend booronderzoek ingediend (*Scholte Lubberink, H.B.G., 2020, Den Haag, Plangebied Westeinde 187A-C en 193A-D. BAAC Rapport V-20.0206. 's Hertogenbosch*). Uit de rapportage blijkt dat in het plangebied resten zijn te verwachten uit de periode prehistorie-nieuwe tijd, met de nadruk op de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is een aanvullende notitie door de archeologisch uitvoerder opgesteld. De conclusies uit het rapport uit 2020, inclusief het advies tot vervolgonderzoek, worden hierin onderschreven.'

Uw aanvraag past niet in artikel 4, lid 4.2.2 lid c van dit bestemmingsplan. Gelegen binnen de bestemming 'Gemengd - 2' is ter hoogte van Westeinde 189 een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan. Aan de achterzijde van dit perceel is over een diepte van circa 8.2 meter met een breedte van 6 meter een bouwhoogte van circa 6.33 meter gepland. De overschrijding in maximaal toegestane bouwhoogte betreft hiermee circa 2.33 meter.

Uw aanvraag past niet in artikel 4, lid 4.2.2, onder a omdat de overige bebouwing is gelegen op een bestemmingsvlak waar ten behoeve van hoofdbebouwing geen bouwhoogte is opgenomen. Alle bebouwing is in strijd.

Uw aanvraag past niet in artikel 12, lid 12.1 van dit bestemmingsplan, voor zover het gaat om het gebruik als woning binnen de bestemming 'Verkeer - Straat' waar dit niet is toegestaan.

Uw aanvraag past niet in artikel 12, lid 12.2 van dit bestemmingsplan omdat op de gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals verkeersgeleiders, ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. De overschrijding betreft de voorgevels over een strook van circa 1 x 10 meter.

Uw aanvraag past niet in artikel 20, lid 2 van dit bestemmingsplan, omdat de bouwwerken die zich buiten het bebouwingsvlak bevinden niet ondergeschikt zijn.

Op grond van het bestemmingsplan 'Westeinde 1e herziening' is het mogelijk de bestemmingsgrens van Gemengd- 1 (waar onder wonen) tot een maximum van 3 meter over de bestemming 'Verkeer - Straat' te verleggen. De overschrijding betreft een diepte van 1 meter waarmee wordt voldaan aan de criteria.

Op grond van het bestemmingsplan 'Westeinde 1e herziening' is het niet mogelijk de overige 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° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

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

Er is sprake van een nieuwbouw binnen de zone Centrum. Hierbij worden 10 woningen gerealiseerd (twee in de categorie met een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 70-100 m², acht in de categorie met een bvo van 40-70m²). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 2,86 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. De nieuwe situatie heeft op dit moment een autoparkeervraag van 2,86 parkeerplaatsen.

Hiermee is er sprake van een toename op het nieuwe maatgevend moment. Conform artikel 1:4, lid 2 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 3 parkeerplaatsen, waarvan 2 voor bewoners/gebruikers en 1 voor bezoekers.

Op basis van de bezoekersnorm bedraagt voor dit bouwplan de parkeervraag voor bezoekers minder dan 10 parkeerplaatsen. Hierdoor mag het deel van de parkeereis voor bezoekers worden toegewezen aan de openbare ruimte op grond van artikel 2:3 van de Nota. De resterende autoparkeereis bedraagt daarmee 2 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers.

Kleine nieuwbouwplannen met een autoparkeervraag van minder dan 3 parkeerplaatsen zijn op grond van artikel 2:1 van deze nota volledig vrijgesteld van de autoparkeereis, indien:

- a. de aanvrager niet binnen 5 jaar van de aanvraag van een omgevingsvergunning en binnen een straal van 200 meter voor een eerdere aanvraag van een omgevingsvergunning al is vrijgesteld voor een nieuwbouwontwikkeling;
- b. de nieuwbouwontwikkeling binnen gereguleerd gebied ligt en niet binnen 300 meter loopafstand van een gebied ligt waarbinnen geen parkeerregulering geldt;
- c. voldoende mobiliteitsalternatieven in de omgeving van het nieuwbouwplan worden aangeboden. Dit houdt in dat er een openbaar vervoer halte en aanbod van deelmobiliteit binnen 400 meter loopafstand en (bak)fietsvoorzieningen in of binnen 50 meter loopafstand van de ontwikkeling zijn.

Deze aanvraag voldoet aan alle voorwaarden en is daarmee vrijgesteld van de autoparkeereis op grond van artikel 2:1 van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

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

Om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan niet structureel extra toeneemt door het bouwplan, komen bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor een bewonersparkeervergunning voor de openbare straat.

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.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Westeinde 1e herziening'. Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan.

Overwegingen

Wij zijn bereid de geconstateerde afwijkingen van het bestemmingsplan 'Westeinde 1e herziening' toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing 'Westeinde 189 - 191' van Wissing, met kenmerk NL.IMRO.0518.ROWesteinde189191-0001, d.d. 7 mei 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:

'Het Westeinde was vanaf de middeleeuwen de weg die het dorp Die Haghe verbond met Loosduinen. Gelegen op een strandwal had de weg een slingerend verloop waarlangs aaneengesloten een diversiteit aan individuele panden zich heeft ontwikkeld. Westeinde 189-191 was in het verleden bebouwd met twee panden die door brand in circa 1973 zijn verwoest (en later gesloopt). Met het bouwplan wordt het ontstane gat weer bebouwd en de gevelwand (bestaande uit een doorlopende rij individuele panden) hersteld. Het bouwplan betreft een nieuw hoofdgebouw. Op het achter terrein komt een groot volume. Deze is bereikbaar via een onderdoorgang.

Het plan voldoet niet aan de randvoorwaarden zoals gesteld in de Woonvisie Den Haag 2040 en de daarbij behorende oppervlaktestaat. Nieuwe woningen in een nieuwbouw- of herontwikkelingsproject dienen over een woonoppervlak te beschikken van minimaal 50 m² aan gebruiksoppervlakte (gbo). In afwijking hiervan kan maximaal 20% van de nieuwe woningen over een kleiner oppervlak dan 50 m² aan gbo beschikken.

Het merendeel van de woningen is kleiner dan 50 m² en de achtererfbebouwing is met een omvang van ongeveer 153 m² fors ruimer dan op grond van artikel 4.2 van het bestemmingsplan 'Westeinde, 1e Herziening' in het geval van bijgebouwen toegestaan is.

Het voorgestelde woningprogramma staat daarom op gespannen voet met de uitgangspunten van de Woonvisie voor nieuwbouwprojecten buiten het Central Innovation District. Een afwijking van dit beleidskader is echter voorstelbaar omdat:

- het voornemen gericht is op volledige nieuwbouw bestaande uit voortzetting van het straatbeeld in het Westeinde tussen de huisnummer 187 en 193 en een doorontwikkeling is van het achtererf tussen erven, waar reeds ruime achtererfbebouwing aanwezig is;
- dit bouwplan ingepast moet worden tussen bestaand vastgoed, waardoor de bebouwbare oppervlakken ter plaatse over relatief kleine, nadelige afmetingen beschikken;
- aan de straatzijde een gevelbeeld wenselijk is passend bij de individuele pandenstructuur die voor het Westeinde kenmerkend moet worden geacht, waardoor bij de ontwikkeling van gelijkvloerse woningen, wooneenheden met een relatief klein woonoppervlak ontstaan;
- de beoogde woonoppervlaktes en -typologieën passend worden geacht bij een centrum-stedelijk woonmilieu.

Het ingediende bouwplan voldoet aan deze criteria. Medewerking in de nu voorgestelde vorm is planologisch daarom voorstelbaar.

Aan de voorzijde van het erf is sprake van een overschrijding van circa 1 meter van de bestemmingsgrens 'Gemengd- 2'. De voorzijde van de woningen is beide gelegen op een bestemmingsvlak die is aangeduid als 'Verkeer - Straat' waar een woonbestemming niet is toegestaan. De overschrijding van de bestemmingsgrens is hier voorstelbaar omdat op deze manier het bouwplan, stedenbouwkundig gezien, op een wenselijke manier kan worden ingepast. Het bouwblok wordt voltooid waarbij de rooilijn over de gehele lengte van het bouwblok gelijkligt en aansluit op de voorgevel van de naastgelegen bestaande bebouwing.

De bebouwing heeft een zelfstandig karakter waardoor ter plaatse geen sprake is van een achtererfbebouwing met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken behorend tot de bebouwing aan de straatzijde van het Westeinde. De voorgestelde ontwikkeling is stedenbouwkundig voorstelbaar.

Bebouwing, gelegen aan de zijde van het Westeinde is in strijd omdat ter plaatse het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat. Het hoofdgebouw manifesteert zich als twee individuele panden dat het meest tot uiting komt door toepassing van twee individuele kapverdiepingen. Onderling zijn ze met elkaar verbonden, maar dusdanig dat de verbindende bouwlaag nauwelijks vanaf straat zichtbaar is.

De goothoogte is respectievelijk iets lager en iets hoger ten aanzien van de naastgelegen panden. De dakschilden hebben een hellingshoek van 70 graden.

Voor het bebouwd oppervlak op het achtererf (van perceel 6215) geldt een bouwvlak met een bouwhoogte van maximaal 4 meter. De achterzijde van dit bebouwingsvlak overschrijdt de toegestane bouwhoogte met 2.33 meter. Het bebouwingsvlak is onderdeel van een zelfstandige kavel en kan volledig worden bebouwd. In zijn verschijningsvorm strekken het volume en programma uit naar de naastgelegen kavel (van perceel 6217) waar hoofdbebouwing niet is toegestaan. Op beide kavels wordt een aaneengesloten volume voorgesteld van maximaal twee bouwlagen. Hierdoor blijven de leesbaarheid en eigenheid van de kavels c.q. percelen behouden. Het bebouwde oppervlak op het achtererf (perceel 6217) is voorstelbaar omdat:

- aan de straatzijde aan het Westeinde een hoofdvolume gerealiseerd mag worden met een diepte van 11 meter;
- een hieraan gerelateerd achtererf een omvang heeft van ca. 200 m²;
- op dit achtererf (volgens bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (BOR)) een één laagse achtererfbebouwing t.b.v. bijgebouwen mogelijk zou kunnen zijn in een omvang van maximaal 70 m²;
- De initiatiefnemer hier een hoofdgebouw met woningen realiseert;

- het bebouwbare oppervlak voor een tweede hoofdgebouw een evenredig oppervlak bevat als dat voor bijgebouwen is toegestaan;
- de nieuwbouw niet voor bijgebouwen maar voor een hoofdgebouw met woning(en) is bedoeld;
- de maximale bouwhoogte van de achtererfbebouwing (twee bouwlagen in plaats van één) uitgangspunt is voor de beperking in schaduwwerking. De achtererfbebouwing is in bouwhoogte voldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw omdat een intensivering op het achtererf de stedenbouwkundige opbouw (hoge hoofdgebouwen aan het Westeinde en lager aan de zijde van het binnenterrein) versterkt en leesbaar maakt. Ook wordt de openheid van het binnenterrein behouden;
- de achtererfbebouwing op belendende percelen door verschillende bebouwings- en gebruiksintensiteiten gekenmerkt wordt.

De achtererfbebouwing is voorstelbaar omdat uit het bezonningsonderzoek van Studioscheaffer B.V. d.d. 27-02-2024 blijkt dat de meest kritische woningen voldoende in beeld gebracht en dat wordt voldaan aan de Haagse bezonningsnorm (RIS180461).

Aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden balkons voorgesteld. Een balkon dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, is bevestigd aan de achtergevel en zorgt voor voldoende privacy richting bestaande woningen c.q. ramen. Het bouwplan voldoet hieraan.

Het bouwplan is passend binnen de cultuurhistorische waarden en stedenbouwkundige structuur van het rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht heeft het Hoogheemraadschap van Delfland op 16 mei 2024 bij brief met kenmerk Z-24-113197 het voorontwerp van de omgevingsvergunning Westeinde 187A t/m C en Westeinde 193A t/m D en ter plaatse van Westeinde 189 in Den Haag beoordeeld. Het Hoogheemraadschap van Delfland kan met het voorontwerp van de omgevingsvergunning instemmen.

Op 19 april 2024 is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling ingediend behorende bij de ontwikkeling ter plaatse van 'Westeinde 189-191' (Project Projectnummer: 241879, Onderzoekslocatie: Westeinde 189-191 in Den Haag, 19 april 2024, Aanmeldingsnotitie woningbouw Westeinde 189-191 in Den Haag, Versie D1, Milieu en Ruimte. Equipe adviseurs by bk.).

De conclusie van deze notitie is dat belangrijke nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten. Wij hebben de aanmeldnotitie beoordeeld en kunnen ons verenigen met de conclusie.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op datum 6 juli 2024 de akoestische rapportage 'Onderzoek wegverkeerslawaaï appartementen Westeinde 189 te Den Haag' van Geluid Plus d.d. 29 maart 2023, onderdeel van de 'Ruimtelijke onderbouwing Westeinde 189 -191' van Wissing beoordeeld en akkoord bevonden. Hieruit blijkt dat de wettelijke geluidsnormen niet worden overschreden, dus geen hogere waarden hoeven te worden vastgesteld.

Op 26 november 2015, RIS 288041, heeft de gemeenteraad een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 24 september 2023 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 ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’ verbinden wij de volgende voorschriften:

- Archeologisch vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen en eisen in een Programma van Eisen (protocol 4001 Programma van Eisen, Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie). Het PvE zal worden opgesteld door het bevoegd gezag (afdeling Archeologie), op verzoek en initiatief van de aanvrager.
- De methode van onderzoek, Opgraven Landbodems -Variant Archeologische Begeleiding (conform protocol 4004) zal worden afgestemd met de aanvrager en uitvoerder en zal betrekking hebben op de bodemingrepen ten behoeve van het bouwrijp maken van het terrein. Om het PvE op te starten, voor overleg of andere vragen dient u tijdig contact op te nemen met Afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85F 2518 GW Den Haag.

BIJLAGE B: NADERE AANWIJZINGEN

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

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. 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 omgevingsvergunning voor de:

- 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)';
- 'Bouwactiviteit (technisch)';
- 'Activiteit bouwwerk slopen in een beschermd stadsgezicht';

Hieronder leest u waarom u voor een bepaalde activiteit een vergunning moet aanvragen:

- een omgevingsvergunning voor een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' vanwege de toets (aan de Welstandsnota en) aan regels bodemgeschiktheid;
- een omgevingsvergunning voor een 'Bouwactiviteit' (technisch) voor het bouwen van woningen;
- een omgevingsvergunning voor een 'Activiteit bouwwerk slopen in een beschermd stadsgezicht' voor het slopen van een bouwwerk in het rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum';

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

Melding

- een 'sloopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home/;
- een (omgevingsvergunning of) melding voor één of meerdere 'milieubelastende activiteiten' (mba's). De mba's vallen onder de algemene regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of onder een omgevingsplan van de gemeente waarbinnen de activiteit plaatsvindt. Om vast te kunnen stellen of sprake is van een mba, kunt u het informatiepunt leefomgeving raadplegen op www.iplo.nl.

Daar kunt u ook de zogenoemde richtingaanwijzers raadplegen van hoofdstuk 3 van het Bal. Voor meer informatie kunt u bellen met de Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Vergunningen via telefoonnummer (070) 218 99 02 of de website raadplegen:

www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html.

Aandachtspunten

Overig

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- In de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308744) vindt u meer informatie over manieren om klimaatbestendigheid in relatie tot uw initiatief te bevorderen, zoals het realiseren van voldoende waterberging ter vermindering van droogte.
- U dient tijdig af te stemmen met het Hoogheemraadschap van Delfland ten aanzien van de overstort naar het oppervlaktewater (eis extra waterberging).
- Als uw pand (Westeinde 189) vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten. Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.
Stappenplan:
 1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
 2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
 3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.Meer informatie kunt u vinden via www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/.
- Op de hoek net buiten het plangebied, aan het Westeinde 193 en het Westeinde 187 is een nestplaats aangetroffen van de gierzwaluw. Als er in het broedseizoen gewerkt wordt moet ervoor gezorgd worden dat de werkzaamheden niet uitgevoerd worden binnen de invloedssfeer van de nestplaats en de nestplaats te allen tijde beschikbaar is en functioneel blijft. Er dient te allen tijde gezorgd te worden dat de omstandigheden van de nestplaats (denk aan vrije aanvliegroute bijvoorbeeld) ongewijzigd blijven.

Aanvraagvereisten

Als u een omgevingsaanvraag indient, moeten daarbij ten minste de gegevens en documenten die zijn vermeld in de Omgevingsregeling, ruimtelijke regels en Wet Bibob, worden ingediend. Voor uw initiatief horen daar ook de onderstaande gegevens bij:

- een actueel onderzoeksrapport over verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/natuur-en-milieu/water-en-bodem/bodeminformatie.htm.
- een geluidsrapportage over de geluidsbelasting op de uitwendige scheidingsconstructie die aantoon in hoeverre de standaardwaarde wordt overschreden en op welke wijze er voldaan wordt aan het Haags ontheffingenbeleid. Voor meer informatie kunt u bellen met de Omgevingsdienst Haaglanden via telefoonnummer (070) 218 99 00. U kunt ook een e-mail sturen naar vergunningen@odh.nl;
- gegevens waaruit blijkt dat:
 - a. sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

b. voldaan wordt aan de op grond van de artikelen 2.22 en 2.24 van de Omgevingswet gestelde regels over omgevingsplannen en de op grond van de artikelen 2.33 en 2.34 van de Omgevingswet gegeven instructies over omgevingsplannen, te weten:

- de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan;
- instructies van Rijk en provincie;
- de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan;
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Voor meer informatie kunt u terecht op de websites: www.iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/buitenplanse-omgevingsplanactiviteit/beoordelen-bopa/ en www.iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/ruimtelijk-bouwen/regels-ruimtelijk-bouwen/.

Een adviesbureau kan eventueel deze gegevens voor u verzorgen;

- een bezonningsonderzoek waarbij de specifieke stedenbouwkundige situatie ter plaatse wordt bekeken in relatie tot de Haagse bezonningsnorm. Meer informatie over de Haagse bezonningsnorm vindt u op onze website bij de bestuurlijke stukken (RIS 70538), www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/dakopbouw.htm.
- gegevens waaruit blijkt dat burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van uw aanvraag zijn betrokken (participatie), hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Meer informatie hierover kunt u vinden op de website: iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/participatie/participatie-instrumenten/participatie-omgevingsvergunning/. Omdat uw initiatief niet past in het omgevingsplan is participatie verplicht gesteld door de gemeenteraad (RIS313814).