

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201608814/6013650
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum

Onderwerp

ontwerpbesluit Ypenburgse Badlaan, Valutapad en Molensloot terrein ongenummerd

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 14 juni 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan ter voorbereiding op de realisatie van 15 woningen op het terrein tussen Ypenburgse Badlaan, Valutapad en Molensloot ongenummerd ten behoeve van statushouders ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Voor het bouwen van de woningen zal een aparte omgevingsvergunning activiteit Bouwen worden aangevraagd.

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlage waarin voor de activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening te verlenen.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 29 juni 2016 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

wabo976

Bijlage**Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie BF, nummers 4722, 4725, 4727 allen gedeeltelijk.

Het verzoek afwijking bestemmingsplan waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen in het gemeentelijk of Rijksbeschermd stadsgezicht en is ook niet gelegen bij een bouwwerk dat wordt vermeld op de Lijst Rijks- en Gemeentelijke Monumenten.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Ypenburg-Nootdorp' vastgesteld 26 februari 1998, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming Uit te werken gebied voor bedrijfsdoeleinden en voorzieningen (UBV) is opgenomen

De gronden voor Uit te werken gebied voor bedrijfsdoeleinden en voorzieningen (UBV) zijn, met inachtneming van de opgenomen uitwerkingsregels, onder andere bestemd voor bedrijven, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen alsmede recreatieve voorzieningen, zoals sportvoorzieningen.

De uitwerking moet plaats vinden met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen behorende bij dit bestemmingsplan. Op de gronden met de genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen.

In afwijking hiervan mag op de gronden, voordat een door burgemeester en wethouders voor die gronden uitgewerkt plan rechtskracht heeft verkregen, uitsluitend worden gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan omdat nog niet is voorzien in een uitgewerkt plan en het beoogde gebruik Wonen niet passend is binnen de uitwerkingsregels.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Motivering:

Met de partiële herziening van deelplan 20, die is vastgesteld in college van 19 april is het nieuwe verkavelingsplan, dat aansluit bij de keuze om de locatie via Kleinschalig Opdrachtgeverschap (hierna: KO, zie RIS 281758 programma KO 2015) op de markt te brengen, vastgesteld. Het nieuwe verkavelingsplan kent andere woningaantallen,- typologieën en enkele bedrijfsunits.

Voor het gebied waarbinnen deze woningen moeten worden gebouwd is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding waarin de functie wonen zal worden opgenomen.

De woningen in de binnenring tegenover de Gavi-kavel zullen tijdelijk, voor maximaal 10 jaar, gebruikt worden voor huisvesting van statushouders. Deze statushouderswoningen zullen 3 lagen hoog worden en gebouwd in twee rijen van in totaal 15 woningen.

Naast de wettelijke taakstelling ziet de gemeente het als een maatschappelijke taak om bij te dragen aan het oplossen van de huidige vluchtelingenproblematiek. De gemeente Den Haag biedt statushouders op verschillende locaties in de stad onderdak en wil hiermee zorg dragen voor een goede integratie in de samenleving.

Uit het actualiserend bodemonderzoek (2015) komt naar voren dat de locatie voor wat betreft de bodemgesteldheid nog niet geheel geschikt is voor de gekozen functie. Hiervoor is een BUSmelding ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). De ODH heeft op 26 november 2015 ingestemd met deze busmelding. Op de bouwlocatie is thans dan ook geen sprake meer van sterke verontreiniging.

Voor bebouwing nabij snelwegen geldt een maximale toelaatbare waarde van de geluidbelasting van 53 dB. Uit het verkennend onderzoek komt naar voren dat de geluidbelasting door beide snelwegen maximaal 60 dB bedraagt. Hiermee ligt een groot deel van de beoogde woningbouw in het gebied boven deze maximale waarde. Het treffen van doelmatige maatregelen – zoals bijvoorbeeld geluidschermen – is vanwege de wenselijkheid zoveel mogelijk vrijheid te verkrijgen bij de ontwikkeling van de kavels niet gewenst. Daarom is ervoor gekozen om de realisatie van de woningbouw binnen het te hoog belaste gebied in te passen op basis van het stap-3 proces als bedoeld in de interimwet Stad en Milieu. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

De maximaal toelaatbare waarde van geluidsbelasting bij binnenstedelijke wegen bedraagt 63 dB. Het deelplangebied wordt ook beïnvloed door de geluidbelasting van het stedelijke wegennet. In de eerder uitgevoerde verkenning is naar voren gekomen dat het verkeer op de Ypenburgse Stationsweg maatgevend is. De bedoelde woningen waarvoor nu de procedure wordt doorlopen vallen niet binnen de invloedzone van de binnenstedelijke wegen.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 9 september 2009 (rv 104, RIS 166191) en het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RIS 176693) waarmee invulling is gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 29-06-2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn (keuze) wel/geen zienswijzen ingekomen.

De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

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° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

De woningen mogen uiteindelijk pas in gebruik worden genomen nadat het stap-3 besluit als bedoeld in de interimwet Stad en Milieu in werking is getreden.