



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Waldorpstraat ongenummerd tegenover de MegaStores

Uw brief van

Ons kenmerk

201614864/6652267

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 27 september 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de bestemming van het braakliggend terrein aan de Waldorpstraat ongenummerd tegen over de Mega Stores ten behoeve van het realiseren van woningen, commerciële ruimten en parkeervoorzieningen (Walldorp Four).

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

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 16 oktober 2017, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd op bijlage 2. Deze bijlage hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage 1 waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning 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.

In geval van een gefaseerde aanvraag treden de beschikkingen voor eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking en wel op de laatste van de dagen dat de beschikkingen afzonderlijk in werking zouden treden.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

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

Beroep.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen met een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201614864/6652267

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage I

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie L, nr: 13417.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie', 'Kantoorfunctie', 'Winkelfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen in het gemeentelijk of Rijks beschermd stadsgezicht en is niet gelegen bij een bouwwerk dat wordt vermeld in het Rijks- of gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Laakhavens', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' is opgenomen;

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorend tot de categorieën A, B en C uit de Staat van bedrijven bij functiemenging als opgenomen in bijlage 2 van het bestemmingsplan;
- b. perifere detailhandelsbedrijven, met uitzondering van grootschalige meubelbedrijven; detailhandel in zeer volumineuze goederen: keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen.
- c. opslag;
- d. horeca in de categorieën licht en middelzwaar uit de Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan, uitsluitend aan de Verheeskade tussen kruising met de Calandstraat en de kruising met de Lulofsstraat.

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoren' is de grond tevens bestemd voor kantoren, met dien verstande dat aan de Waldorpstraat kantoren uitsluitend op de verdieping zijn toegestaan. Het realiseren van de woonbestemming, commerciële doeleinden (anders dan detailhandel) en parkeervoorzieningen zijn strijdig met de bestemmingsregels van het bestemmingsplan.

Tevens is bebouwing alleen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 40%. Het bouwplan is hiermee in strijd. De maximale bouwhoogte van het bouwplan bedraagt 74,2 meter het bebouwingspercentage is ca. 90%. Het bestemmingsplan kent een afwijkingsregel tot maximaal 20 meter bouwhoogte en 80% bebouwingsoppervlak. Dit is niet toereikend voor onderhavig bouwplan.

Op grond van artikel 27 van het bestemmingsplan dienen bij het realiseren van gebouwen de Wet geluidhinder, het Haags ontheffingenbeleid en de voor dit bestemmingsplan afgegeven beschikking hogere grenswaarden in acht te worden genomen.

Op grond van artikel 28 Algemene gebruiksregels dient bij het gebouw, volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in de bijlagen van de regels, ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's, fietsen en bromfietsen alsook voor het laden of lossen van goederen, ruimte te zijn

aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van de woonbestemming, commerciële doeleinden (anders dan detailhandel), parkeervoorzieningen, het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en het overschrijden van het maximaal toegestane bebouwingspercentage.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, 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.

Deze aanvraag betreft het realiseren van nieuwe woningen en is daarmee een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is. Overeenstemming is bereikt over de reservering van een perceel gemeenteground en een anterieure overeenkomst is afgesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Op 15 februari 2018 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS298876) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Bij besluit van 29 november 2017, kenmerk ODH-2017-00126052, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ is vereist indien sprake is van het (ver-) plaatsen of veranderen van brand- en/of dragende scheidingsconstructies
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’ is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Brandveilig gebruik’ is vereist indien sprake is van het in gebruik nemen van een bouwwerk indien er bedrijfsmatig dag- en/of nachtverblijf wordt geboden aan personen anders dan in een woning of woongebouw.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Reclame’ is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201614864/6652267

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand dat gezien kan worden als een constructie van enige omvang.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Bijlage II

Beantwoording zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging zijn in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure twee zienswijzen ingediend.

In de zienswijzen wordt door reclamanten verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen. Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende

Zienswijze ProRail.

1. Geluid. Het bouwplan dient tevens verantwoord te worden ten opzichte van de geluidswaarden van de omgevingsvergunning milieu van het spooreplacement Hollands Spoor.
2. Trillingen. Omdat de beoogde bebouwing dichtbij het spoor is gepland kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. Wij raden u aan om het aspect trillinghinder af te wegen, zoals door Kenniscentrum Info Mil wordt aanbevolen. Eventueel kan indicatief onderzoek worden gedaan naar de te verwachten trillingsniveaus. Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals bijvoorbeeld aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen. Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan zouden eisen/maatregelen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen aan de woningen.
3. Bereikbaarheid spoorbaan. ProRail verzoekt u ervoor zorg te dragen dat de in het hekwerk aanwezige poort, die toegang geeft tot de spoorbaan te allen tijde bereikbaar en bruikbaar is voor ProRail.
4. Niet gesprongen explosieven. In de onderliggende stukken is geen onderzoek aangetroffen met betrekking tot niet gesprongen explosieven. Mocht dit op deze locatie toch noodzakelijk zijn, gaat ProRail er van uit dat onderzoek alsnog zal plaatsvinden.

Zienswijze Rijkswaterstaat.

5. Mobiliteitseffecten. Rijkswaterstaat is beheerder van de nabij uw plangebied gelegen rijksweg A12 en ziet toe op een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer. Rijkswaterstaat verlangt dat bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen een analyse wordt opgesteld van de verkeersintensiteiten waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluiting van) rijksweg A12 in beeld worden gebracht. Onder grootschalige ontwikkelingen valt in ieder geval een woningbouwontwikkeling van meer dan 250 woningen binnen 5 kilometer van een aansluiting op de rijksweg en/of 5.000 m² kantooroppervlak, 10.000 of meer m² detailhandel, horeca, toeristisch-recreatieve voorzieningen met meer dan 100.000 bezoekers per jaar.
De ontwikkelingen die uw plan mogelijk maakt, zijn dus grootschalig. Daarom dient genoemde analyse aanwezig te zijn maar deze ontbreekt. Gelet hierop verzoek ik u een mobiliteitsparagraaf op te nemen in uw bestemmingsplan waarin de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van uw plan in beeld worden gebracht voor zowel de rijksweg A12 als het onderliggend wegennet.

In deze paragraaf dient u inzicht te geven in: de mobiliteit die wordt gegenereerd, de gevolgen voor de rijkswegen, de ontsluiting (openbaar vervoer, wegen, transport over water), de consequenties van de verkeerstoename op de aansluitingen van de rijkswegen, de te treffen maatregelen om de bereikbaarheid te garanderen en om bereikbaarheidsproblemen in de omgeving te beheersen. Bij negatieve effecten (nieuwe of grotere knelpunten in verkeersafwikkeling) dient u in deze analyse ook aan te geven welke maatregelen u daartegen treft en wat de financiële haalbaarheid is van die maatregelen en hoe de realisering hiervan is geborgd. Deze analyse dient u op te nemen in de toelichting van uw plan. Tevens verzoek ik u over de uitgangspunten van uw analyse met Rijkswaterstaat in overleg te treden. U kunt hierover contact opnemen met de heer N. Bijlsma, Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid, telefoonnummer 06-46014159

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

Zienswijze ProRail.

- ad 1. Geluid. De geluidcontour van de omgevingsvergunning milieu van het Spoorwegemplacement Hollands Spoor van ProRail is door bureau Peutz nader onderzocht. Het knelpunt dat zich kan voordoen hierbij zijn treinen die ter plaatse met draaiende motor stil mogen staan. Op voorhand moet worden gezegd dat er geen wettelijke drempelwaarde is voor een dergelijke geluidsbron. Voor de naastgelegen gerealiseerde woontorens zijn de meetgegevens wel bekend. Deze blijven onder de 55dB. Deze gegevens worden ook van toepassing verklaard op het plan Waldorp Four. Daarom is geen aanvullend onderzoek nodig.
- ad 2. Trillingen. Door bouwfysisch adviesbureau Peutz is in mei 2017 een onderzoek verricht inzake te verwachten trillingsniveaus vanwege railverkeer in de geprojecteerde woningen van het plan 'Waldorp Four' aan de Waldorpstraat te Den Haag. Op basis van de inventarisatie en standaard modelberekeningen is gebleken dat waarden tot 1,1, derhalve volgens de SBR te kwalificeren als "hinder" zijn te verwachten. Om een representatief beeld te verkrijgen zijn gedurende één week trillingsmetingen gedaan in de naastgelegen DUWO torens. Hiermee is een grotere nauwkeurigheid en zekerheid verkregen over de te verwachten trillingsniveaus. De bij de duurmeting vastgestelde demping van het fundament is significant hoger dan op basis van de eerdere berekeningen verwacht. Op basis van deze metingen is de te verwachten trillingssterkte in de appartementen van Waldorp Four nader bepaald. Het onderzoek geeft aan dat bij het passeren van het goederenvervoer trillingsniveaus worden bereikt die als hinderlijk kunnen worden ervaren. Bij het ontwerp van de fundering wordt hiermee rekening gehouden zodat de mate van hinder beperkt zal zijn. Het goederenvervoer waarover het hier gaat vindt overigens maximaal vier keer per etmaal plaats. In acht moet worden genomen dat wonen in het centrum van de stad, dicht bij een stationslocatie, tot bepaalde vormen van overlast kan leiden. Desalniettemin is het belangrijk dat de toekomstige verhuurder haar huurders hierover zo goed mogelijk voorlicht.
- ad 3. Bereikbaarheid spoorbaan. In de uitwerking van het bouwplan is voorzien in twee toegangspoorten in het hekwerk van ProRail ten behoeve van inspectie van het spoor welke tevens als vluchtweg vanaf het spoor dienst doen. De toegangspoorten zijn afgesloten vanuit het achterpad van het project. De beide toegangspoorten zijn opgenomen in het bouwplan.

- ad 4. Niet gesprongen explosieven. Door T&A Survey is onderzoek uitgevoerd naar conventionele explosieven. Hierbij heeft ook een veldonderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de ondergrond naoorlogs is geroerd, er puin aanwezig is in de ondergrond, maar er geen sprake is van significante verdachte objecten. Uit de analyse van alle beschikbaar bronmateriaal blijkt dat er geen sprake is van een verhoogd risico op de aanwezigheid van explosieven. Het onderzoeksrapport is toegevoegd aan het bouwplan.

Zienswijze Rijkswaterstaat.

- ad 5. Het gehele bouwplan omvat 779 appartementen en 1100 m2 commerciële ruimte. Het bouwplan past goed in de stedelijke ambitie tot verdichting nabij het centrum. Door de ligging tegen het centrum aan en nabij knooppunten van openbaar vervoer blijft het autogebruik door de nieuwe bewoners, werknemers en bezoekers beperkt. In dit plan gaat het om de bouw van relatief kleine appartementen. Door de combinatie van de ligging en de aard van de woningen zal het autobezit en -gebruik door de bewoners relatief laag zijn. Indicatief wordt voor dit plan uitgegaan van de generatie 2 autoritten per etmaal per woning. Dit is in lijn met de kencijfers van het CROW voor de verkeersgeneratie van woningen in zeer sterk stedelijk gebied. Voor dit plan wordt verwacht dat de generatie ca. 1600 autoritten per etmaal door de woningen en ca. 200 ritten voor de commerciële ruimtes (boogde functie, onder andere, horeca, max. 10 ritten/100 m2) bedraagt. In totaal genereert dit plan dus ca. 1800 ritten per etmaal. Op basis van de herkomst/bestemmingsmatrices, zoals bepaald voor het Verkeersmodel, verdeelt het verkeer van en naar het plangebied zich over de diverse routes in het stedelijke gebied (zie bijlage met verdeling verkeer van/naar Waldorpstraat). Ten opzichte van de belasting van het stedelijke wegennet zijn dit beperkte toenames die bovendien al betrokken zijn in de bepaling van het verkeersaanbod in 2030 en het daarop gebaseerde beleid en de voorgenomen of al uitgevoerde aanpassingen van het stedelijke hoofdwegennet (o.a. tunnel Neherkade in 2015, Rotterdamsebaan in 2020). Van het extra autoverkeer door dit plan rijdt ca. 20% vanaf of naar het rijkswegennet. Bij de aansluitingen op het rijkswegennet is de toename door de planontwikkeling in totaal ca. 360 ritten/etmaal, verdeeld over de aansluitingen op de A13, A12 en de A4. Het grootste deel daarvan, globaal de helft rijdt via de op-/afrit Voorburg van de A12. In de huidige situatie zijn dit marginale toenames ten opzichte van de belasting van de op- en afritten van de diverse snelwegen zodat er geen nadelig effect op de verkeersafwikkeling wordt verwacht. Zo is de huidige belasting van de op- en afrit Voorburg van de A12 ca. 40.000 voertuigen per etmaal en mag worden verwacht dat een toename van 180 auto's per dag geen merkbaar effect oplevert.

Door de gemeente zal in overleg met Rijkswaterstaat worden getreden over de mobiliteitseffecten bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen in de stad en de verkeerseffecten van die plannen op de (aansluiting van) rijksweg A12.

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