



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Vrouw Avenweg ongenummerd naast nummer 650

Uw brief van

Ons kenmerk

201722591/6609358

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 december 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw aan de Vrouw Avenweg ongenummerd naast nummer 650 ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

Op 14 juni 2018 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS299798) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

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 te verlenen voor de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen'.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken ter inzage liggen.

Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft wordt niet gebouwd binnen in een gemeentelijk of Rijksbeschermde stadsgezicht gebied.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Leidschenveen', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd – Uit te werken bestemming' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag – door het ontbreken van een nieuw uitwerkingsplan – in strijd is met ter plaatse geldende bestemmingsplan. In 2010 heeft een uitwerking plaats gevonden in de vorm van het uitwerkingsplan Dijken (bedrijventerrein). Deze uitwerking is niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Leidschenveen. Hierbij is geconstateerd dat het bouwplan niet voldoet aan het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 50% behorende bij de nader uit te werken bestemming Gemengd.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen advies

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 17 januari 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Eind twintigste- begin éérentwintigste eeuw' van de Welstandsnota.

De commissie constateert dat het bedrijfsverzamelgebouw een vervolg op het eerder positief beoordeelde gebouw op deze kavel is en daarmee een ensemble gaat vormen. De subtiële verschillen in de architectonische uitwerking, onder meer in de detaillering van de vensters, acht de commissie binnen dit ensemble een passend middel om iets van eigenheid/onderscheid te realiseren.

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Leidschenveen’, waar in het onderhavige geval de bestemming “Gemengd – Uit te werken bestemming” is opgenomen, artikel 24 bestemmingsplanregels.

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorie A van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven functiemenging' als opgenomen in bijlage 2 van de regels met uitzondering van garagebedrijven tenzij in dit artikel anders is bepaald;

In artikel 24 derde lid bepaalt dat zolang en voor zover er geen uitwerkingsplan voorhanden is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Dit betekent dat op grond van de uitwerkingsplicht een bouwverbod van kracht is. Op grond van de bouwverbod kan niet worden gebouwd zonder dat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen.

In 2010 heeft een uitwerking plaats gevonden in de vorm van het uitwerkingsplan Dijken (bedrijventerrein). Deze uitwerking is niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Leidschenveen. Hierbij is geconstateerd dat het bouwplan niet voldoet aan het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 50% behorende bij de nader uit te werken bestemming Gemengd.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

In het masterplan De Dijken is het uitgangspunt voor het bedrijventerrein een kavelgericht bebouwing (driehoekig) met een maximale bouwhoogte van 3 bedrijfslagen met voor de zijde aan de wijkontsluitingsweg een minimale bouwhoogte van twee bedrijfslagen. Vanwege de zichtbaarheid aan alle zijden van het gebouw is het uitgangspunt voor het masterplan dat het voor alle zijden een voorkantkwaliteit heeft (alzijdige uitstraling). Het bedrijfsverzamelgebouw benadrukt de bijzondere kavelvorm. De hoekpunten worden ook als hoekpunt vorm gegeven, in dezelfde rooilijnen geplaatst met gelijke hoogten. Het gebouw is in vorm en opbouw gelijk aan het inmiddels gerealiseerde bedrijfsverzamelgebouw op dit projectkavel.

Voor alle drie de zijden zijn de rooilijnen bepaald. Conform het masterplan volgt de bebouwing aan deze representatieve zijde de rooilijn en is het continue van karakter. De maximale rooilijn aan de zuidzijde ligt 6 meter uit de erfgrens (waterlijn). Hierdoor blijft het groene talud in tact.

Voor een meer uitgebreide onderbouwing op alle aspecten wordt verwezen naar de bijgevoerde ruimtelijke onderbouwing in de vorm van de toelichting op het uitwerkingsplan Dijken (bedrijventerrein).

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201722591

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw aan de Vrouw Avenweg ongenummerd naast nummer 650

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 27-06-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A6609358.out.pdf

Documentid: 33448957

Bestandsgrootte: 100029