

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201515704/6211246
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum

Onderwerp
ontwerpbesluit Brasserskade ongenummerd

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 27 september 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van parkeerplaatsen op de restkavel en het plein (Asian Business Court) Brasserskade ongenummerd alsmede het plaatsen van tuinmeubilair 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.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12, lid 1 onder a. sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a juncto sub c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van **17 januari 2017** 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

Bijlage

Beoordeling activiteit

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen in een gemeentelijk of Rijksbeschermd stadsgezicht.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Ypenburg', waar in het onderhavige geval de bestemming 'is opgenomen;

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan. Artikel 8 bestemmingsplanregels voorziet niet in parkeerplaatsen. Derhalve is voor het gebruik van dit perceel ten behoeve van parkeervoorzieningen een uitgebreide ontheffingsprocedure benodigd in deze.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid 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.

Motivatie:

Aanvrager heeft belang bij het op korte termijn gebruik van deze gronden als parkeervoorzieningen. Daarom is op 16 december 2015 voor dit terrein vooruitlopend op dit besluit een tijdelijke vergunning verleend voor de duur van 2 jaar.

Deze gronden behoren tot de in aanbouw zijnde business hotel Asian Business Court ca.

De parkeerplaatsen worden met half verhard kunststof honinggraad stabilisatiemat ingericht.

Daardoor behoudt dit perceel de groene uitstraling. Door de gekozen half verharding kan de regenwater goed worden opgenomen of doorlaten naar de grondwater.

Voor de motivering van dit besluit verwijzen wij naar de goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel is van dit besluit.

Voor dit plan kunnen wij gebruiken maken van de algemene verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad.

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

Ruimtelijke onderbouwing (*motivatie afwijking*)

project: Brasserskade ongenummerd ABC perceel

korte omschrijving: het realiseren van parkeerplaatsen op de restkavel en het plein (Asian Business Court) Brasserskade ongenummerd alsmede het plaatsen van tuinmeubilair.

1. Inleiding.

ABC Holland BV, dhr W. Zhou, heeft op 27 september 2015 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het gebruiken van onderhavige perceel als parkeerplaatsen.

De locatie is gelegen op de Bedrijventerrein Ypenburg Brasserskade te Den Haag. Dit perceel van het bedrijventerrein ligt langs de Rijksweg A13 en de toegang tot de Wijk Ypenburg tussen Delft en Den Haag.

2. Initiatiefnemer:

ABC Holland BV
dhr W. Zhou
Gedempte Gracht 299
2512 AM DEN HAAG

3. Stedenbouwkundige structuur Ypenburg

Ypenburg is een wijk die aan drie zijden is omgeven door rijkswegen: A13, A4 en A12. De vierde zijde grenst aan een landelijke en recreatief gebied: De Delfse Hout/Bieslandse Bos/Dobbeplass e.o. en aan de oude dorpskern van Nootdorp.

Het stedenbouwkundig plan voor Ypenburg is geënt op de voormalige richting van de start- en landingsbaan van het voormalige vliegveld. Het stedenbouwkundig plan, opgesteld onder supervisie van Frits Palmboom, is eind 1994 door de vier deelnemende partijen in het Bestuurlijk Overleg Ypenburg (BOY) onderschreven, waarna aan de uitvoering werd begonnen.

Het gebied is opgedeeld in een zestal ‘velden’ die elk eigen kenmerken en een eigen karakteristiek hebben gekregen en ook een eigen buurt vormen o.a.: Bosweide, Singels en Waterbuurt.

De hoofdstructuur van Ypenburg wordt gevormd door.

- De Singel – Ypenburgse Boslaan die aansluit op de autosnelwegen aan weerszijden van de wijk;
- De Rijswijkse en Nootdorpse Landingslaan, een brede over het hele gebied uitstreckende open ruimte waarlangs een tramverbinding en een brede watergang is gelegen. De Nootdorpse Landingslaan vormt tevens de gemeentegrens tussen Den Haag en Nootdorp;
- De Rijkswijkse waterweg die overgaat in de Brasserskade (richting Nootdorp);
- De dwars op deze lange lijnen gelegen Laan van Hoornwijck die vanaf rijswijk eindigt in het winkelcentrum Ypenburg.

De oude landschappelijk aanwezige verbindingen over de Brasserskade en de Veenweg en de ontsluiting naar de voormalige vliegbasis en het bedrijventerrein Ypenburg zijn in het plan gehandhaafd.

Langs de hoofdstructuur en nabij het station Ypenburg en de rijkswegen zijn vooral werkgelegenheidsconcentraties gerealiseerd en gepland. De bebouwing op de bedrijvenlocaties vervult tevens een functie in de reductie van het verkeersgeluid van de rijkswegen. Nabij de wijk Bosweide zorgt een hoge groene geluidswal voor reductie van verkeersgeluid.

Functioneel Bedrijven

Tussen de A13 en voormalige Poortweg liggen 2 bedrijventerrein met name de Eye catch locatie en de ABC locatie. De 2 locaties worden fysiek gescheiden door de Henricuspad.

Op de Eye catch locatie bevinden zich voornamelijk kleinschalige bedrijven al dan niet in bedrijfsverzamelgebouwen. Groot gedeelte van de kavel is gereserveerd voor een grootschalig bouwmarkt ($\geq 10.000 \text{ m}^2$).

Op de ABC locatie is momenteel 1 bedrijfsruimte gebouwd ten behoeve van een bouwmarkt en is gestart met de bouw van Hotel conferentie oord.

Vigerend Stedelijke bedrijventerreinenbeleid

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de werkgelegenheid binnen de gemeente Den Haag. Van de ruim 255.000 arbeidsplaatsen in de stad bevinden er zich ruim 34.000 op de bedrijventerreinen, het geen neer komt op ruim 13% van de totale werkgelegenheid (op 1 januari 2014).

Het beleid van de gemeente Den Haag is erop gericht om de ondernemers die gebonden zijn aan de stad in de stad zelf te faciliteren. Hiervoor zijn de bedrijventerreinen Uitenhagestraat, Laakhaven-Centraal en een gedeelte van de Binckhorst (tot 2020) aangewezen. Voor de niet direct aan de stad gebonden bedrijvigheid zijn de bedrijventerreinen Forepark-Middenweg, de bedrijfslocaties in de wijk Ypenburg, Westvlietweg I, II en III, Zichtenburg-Kerketuinen-Dekkershoek en Scheveningen-Haven aangewezen. Deze gebieden fungeren als opvang voor bedrijven die niet makkelijk zijn te mengen met andere functies zoals wonen.

De toenemende leegstand van vooral kantoorpanden op de bedrijventerreinen zorgt voor minder activiteiten en voor troosteloze plekken op de bedrijventerreinen. het beleid van de gemeente Den Haag is erop gericht om op de bedrijventerreinen te komen tot meer menging van functies. Het mengen moet wel op een dusdanige wijze gebeuren dat de verschillende functies elkaar niet in de weg staan. Om de bestaande bedrijventerreinen vitaal te houden wordt niet alleen aandacht besteed aan functiewijziging, maar ook aan herstructurering ten behoeve van het behoud van de bedrijvenbestemming.

Regionaal en provinciaal bedrijventerreinenbeleid

De regionale productie en werkgelegenheid is voor ruim een kwart aangewezen op bedrijventerreinen. Behoud en uitbouw van dit segment van de economie van Haaglanden vraagt dus ook voor de toekomst om een gevarieerd aanbod aan ruimte. De regionale bedrijventerreinenstrategie bevat naast de ruimtelijk-economische programmering van de regionale bedrijventerreinen ook een afspraak over compensatie van verlies van binnenstedelijk bedrijventerrein. De Haagse bedrijventerreinen Fruitweg, Zichtenburg-Kerketuinen-Dekkershoek en Uitenhagestraat zijn opgenomen in de categorie "Herstructurering ten behoeve van behoud van bedrijvenfunctie". Binckhorst is opgenomen in de categorie "Transformatie naar gemengd gebied". Transformatie kan alleen plaatsvinden bij voldoende compensatie van bedrijfsruimte elders in de gemeente en/of regio. Aantasting van het huidige areaal bedrijventerrein wordt onderworpen aan een "nut-en noodzakanalyse" met als insteek "nee tenzij". Deze aanvullingen zijn opgenomen in het regionaal structuur plan (RSP). Over Scheveningen Haven is in de tekst van het RSP opgenomen dat gezien het specifieke karakter het te transformeren zeehaven terrein in Scheveningen haven gecompenseerd kan worden in de Rijnmond. Het RSP geldt als een structuurvisie, zoals is omschreven in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het provinciale beleid (Verordening Ruimte) heeft een bedrijventerreinenkaart vastgesteld met aangewezen gebied voor bedrijventerreinen. Hier gelden de volgende spelregels voor:

- a. nieuwe bestemmingen voor bedrijventerreinen zijn pas mogelijk als aangetoond is dat er behoefte is.
- b. nieuwe bestemmingen voor (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen zijn niet mogelijk. Woonwerkeenheden mogen alleen onder strenge voorwaarden op delen van bedrijventerreinen.
- c. de hoogste mogelijk milieucategorie uit de Staat van bedrijfsactiviteiten moet mogelijk zijn op bestemmingen voor bedrijventerreinen. Alleen onder voorwaarden kan hiervan afgeweken worden.

Het bouwplan is in overeenstemming met het geldende Rijks- en Provinciaal beleid.

Deze instanties conformeren zich met betrekking tot dit bouwplan aan het gemeentelijk beleid omdat geen sprake is van een rijks- en/of provinciaal belang.

Funciemengingstrategie

De gemeente Den Haag heeft een verdichtingsopgave. Om deze verdichtingsopgave te realiseren en het grondgebruik te optimaliseren is funciemenging een goed instrument. In de notitie 'Funciemengingstrategie (RV 88-2005; RIS127027) mengen van bedrijven en wonen' komt de funciemenging van praktijk-kantoor- en bedrijfsruimte met wonen aan de orde.

Menging kan plaatsvinden op het niveau van een pand, een blok of een heel deelgebied. De omvang is afhankelijk van het type locatie. Een werkruimte (kantoor/bedrijf/praktijk) kleiner dan ongeveer 100 m² mag gevestigd zijn in woonstraten. Voor een werkruimte tussen 100 en 500 m² geldt dat deze langs de doorgaande wegen een plaats kan krijgen. Bedrijven die groter zijn dan 500 m² zouden op een bedrijventerrein of kantorenlocatie een plaats moeten krijgen. Vooral combinatiegebouwen met praktijk- en kantoorruimte (tandarts, kapper en accountantskantoor) en wonen moeten worden gestimuleerd.

Binnen het bedrijventerrein Ypenburg is geen sprake van funciemenging met wonen.

Gemeente/vigerend bestemmingsplan

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Ypenburg', waar in het onderhavige geval de bestemming 'is opgenomen;

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.

Artikel 8 bestemmingsplanregels voorziet niet in parkeerplaatsen. Derhalve is voor het gebruik van dit perceel ten behoeve van parkeervoorzieningen een uitgebreide ontheffingsprocedure benodigd in deze.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid 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.

Met het raadsbesluit van 9 september 2015 (RIS 285560) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:

Deze gronden behoren tot de in aanbouw zijnde business hotel ca.

De parkeerplaatsen worden met half verhard kunststof honinggraad stabilisatiemat ingericht.

Daardoor behoudt dit perceel de groene uitstraling.

Door de gekozen half verharding kan de grond regenwater goed op nemen of doorlaten.

Onderhavig perceel maakt onderdeel uit van een doorlopende groenzone langs de A13 en is daarmee van belang voor de ruimtelijke continuïteit.

Geparkeerde auto's zullen hieraan afbreuk doen.

De groene strook zorgt er voor dat het bedrijfsgebouw (Karwei) wordt 'ingepakt' in het groen waardoor de grote (blinde) gevel wordt verzacht.

Wij streven naar het behoudt van de groene uitstraling ter plaatse.

Daarom stellen wij voorwaarde aan de inrichting van de parkeerplaatsen op dit perceel zodat de groene uitstraling behouden kan worden.

Voorwaarde:

- er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld met daarin beplanting voorstel;
- dit inrichtingsplan dient ter goedkeuring te worden aangeboden aan stedenbouw;

5. Water

Den Haag en Delfland willen een duurzaam, schoon, gezond en veilig Haags watersysteem realiseren. Vanuit de ruimtelijke visie Den Haag, wereldstad aan zee en het milieubeleid komt daar het realiseren van een vitale en aantrekkelijke leefomgeving bij. DE lange-termijn-doelstelling voor het Haagse waterbeleid luidt daarom als volgt: "Het realiseren van een duurzaam, schoon, veilig en gezond watersysteem, dat bijdraagt aan een aantrekkelijke en veilige (leef)omgeving, waar bewoners, bedrijven en bezoekers van Den Haag op een bewuste manier mee omgaan".

Deze doelstelling is een voortzetting en uitbreiding van de doelstelling van het Waterplan 1998-2012, waarin schoon, helder water met een diversiteit aan planten en dieren centraal stond. Het watersysteem moet nadrukkelijk ook goed en veilig functioneren. De doelstelling is een brede vertaling van de algemene gemeentelijke ambitie richting een schoon, heel en veilig Den Haag.

Watertoets:

De parkeerterrein wordt met half verhard kunststof honinggraad stabilisatiematten ingericht.

Daardoor behoudt dit perceel de groene uitstraling.

Door de gekozen half verharding kan de grond regenwater goed op nemen of doorlaten.

De watertoets is in deze niet nodig.

6. Milieu- en Bouwfysische-aspecten.

Archeologie:

Ypenburg heeft met uitzondering van de voormalige Postenkade, een lage archeologische verwachting. Alleen de dijk ter plaatse van het Bitterzoetpad is een waardevol landschappelijk element uit de late middeleeuwen en heeft daarom een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Dat betekent dat er alleen bij bodemingrepen op en rond het Bitterzoetpad voorwaarden worden verbonden aan vergunningaanvragen vanuit de archeologische monumentenzorg. In de rest van Ypenburg gelden er geen beperkingen aan bodemingrepen, met uitzondering van de meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten (ex art 53 MW 1988).

Bodem:

Het betreft hier het gebruik van perceel ten behoeve van parkeren.

Om voornoemde redenen kan de vereiste onderzoek naar bodemverontreiniging achterwege blijven.

Externe Veiligheid:

Externe veiligheid is niet in het geding in deze.

Buisleidingen

De afstand tot het aardgastransportleiding is klein.

dit perceel ligt in de invloedgebied van gasleiding.

Voor de werkzaamheden dient men rekening te houden met de gasleiding.

Luchtkwaliteit:

In de Wet milieubeheer artikel 5.16 staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo een luchtonderzoek dient uitgevoerd te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betekende mate' (NIBM) is aan te merken.

De bijdragen en/of impact van dit perceel op luchtkwaliteit is beperkt (te verwaarlozen).
daarmee is het plan aan te merken als niet in betekenende mate.

Geluid:

Het parkeerterrein is geen geluidsgevoelige object.
Derhalve hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Parkeren

Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

7. Belemmeringen.

Kabels en leidingen:
Niet van toepassing.

Privaatrecht:

Niet van toepassing.

Financiële uitvoerbaarheid

Niet van toepassing.

8. Motivatie vrijstelling

Wij streven naar het behoudt van de groene uitstraling ter plaatse en tevens naar het optimaliseren van het grondgebruik. Door deze gronden dubbel te bestemmen wordt de doelstellingen inzake verdichtingsopgave en het optimaliseren van de grondgebruik bereikt op onderhavige perceel.

9. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

- Delfland

10. Zienswijzen.

(PM)