

**Datum**

17 december 2024

Ons Kenmerk

DSO/10824530

RIS320911

Voorstel van het college inzake Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen voor omgevingsvergunning bouwen woning bij Gele Lis 127

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de algemene verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van omgevingsvergunningen onder de Wabo regelgeving (RIS288041). Daarmee heeft de raad bepaald in welke gevallen het college gebruik kan maken van de algemene verklaring van geen bedenkingen en in welke gevallen er een specifieke verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig is.

Op 3 april 2023 is een Wabo-aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het bouwen van een woning nabij het perceel Gele Lis 127. De aanvraag betreft alleen de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'. De activiteit 'bouwen' wordt later aangevraagd. De aanvraag valt gezien de aard van het plan niet onder een van de categorieën waarvoor de algemene VVGB kan worden gebruikt. Daarom is een specifieke VVGB vereist.

Het college heeft de aanvraag beoordeeld en geconcludeerd dat er een goede ruimtelijke onderbouwing is waarom kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. In dit raadsvoorstel vraagt het college de raad om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen zodat het plan ter inzage kan worden gelegd voor zienswijzen. Hierna licht het college de onderbouwing en beoordeling van het plan toe.

Procedure

Het plan ligt in het bestemmingsplan 'De Bras' en heeft alleen de bestemming 'Recreatie'. De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve tuin en of volkstuin en dagrecreatie, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, parkeerplaatsen, water en overige voorzieningen. Op deze locatie mogen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gebouwd. Het gebruik van het perceel en opstallen voor nachtverblijf is niet toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om af te wijken voor een woonbestemming. Het college is bereid de afwijking van de 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. Het college heeft de activiteit beoordeeld op een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Op alle relevante aspecten valt de beoordeling positief uit. Het college vindt daarom dat de vergunning kan worden verleend. Dit is alleen mogelijk met een specifieke verklaring van geen bedenkingen van uw raad over de gevraagde activiteit.

Bij een positief besluit van uw raad wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Bij een negatief besluit vragen wij uw raad om een nadere motivering waarom niet wordt voldaan aan een 'goede ruimtelijke onderbouwing' zodat een ontwerp weigering vergunning en ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen kunnen worden opgesteld en ter inzage gelegd.

Over de ontwerp besluiten mag eenieder een zienswijze indienen. De eventueel ingediende zienswijzen worden bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning betrokken en de raad zal met inachtneming van deze zienswijzen en de reactie daarop van het college moeten beslissen over een definitieve verklaring. Het definitieve voorstel VVGB wordt ter besluitvorming aan uw raad aangeboden. Als te zijner tijd een definitieve VVGB wordt afgegeven, kan het college daarmee de omgevingsvergunning verlenen.

Initiatief

Het plan ligt in stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg wijk 'De Bras' gelegen in de nabijheid van De Nootdorpsse Plassen en het Bieslandse Bos. Het perceel grenst direct aan de percelen Gele Lis 125, 127 en is gelegen tegenover de woning op het perceel Gele lis 100. In de huidige situatie is er sprake van een privéterrein behorend bij Gele Lis 127 met een kleine verplaatsbare stacaravan. Deze stacaravan wordt verwijderd. Daarnaast zijn er verhardingen zoals paden, terrassen en parkeerplaatsen. Het perceel is omringd door een haag die behouden blijft. En op het perceel bevindt zich een boom, die behouden blijft (zie bijlage).

De nieuwe situatie bestaat uit een levensloopbestendige woning die gelijkvloers wordt uitgevoerd. De woning bestaat uit een gecombineerde woonkamer - keuken met twee slaapkamers, een badkamer en een bijkeuken. De woning is vanaf buiten gezien 8,35 meter breed en 13,75 meter lang. De woning zal een inhoud hebben van ongeveer 419 m3, een oppervlakte van ongeveer 116 m2, een goothoogte van ongeveer 3,28 meter en een nokhoogte van ongeveer 3,47 meter (zie bijlage).

Beoordeling

Voor de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd (zie bijlages). Hieronder staat de beoordeling van de belangrijkste relevante aspecten voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Stedenbouw en Planologie

De bebouwing bestaat uit één laag en is zo gepositioneerd op de kavel dat de zijgevel minimaal 3 meter afstand heeft tot de erfgrens met nummer 125 en 4 meter afstand heeft tot de openbare ruimte. De beoogde footprint is voorstelbaar en past in de stedenbouwkundige context van de omgeving. De voorgevel van de beoogde bebouwing ligt op dezelfde rooilijn als de burens van Gele Lis 125.

De nieuwe functie past in de Agenda Ruimte voor de stad (RIS305711) omdat daarin is aangegeven dat er voor de langere termijn sprake is van een tekort aan meer levensloopbestendige woningen in zowel sociale als particuliere huur en koop. In de Woonagenda staat (RIS305711) staat differentiatie in woningbouw van belang is. Verder voldoet het plan aan de relevante thema's uit de Omgevingsvisie van Zuid-Holland. Het plan betreft een levensloopbestendige en gelijkvloerse woning en is daardoor geschikt voor bewoning door ouderen. Daarmee is het een aanvulling op het overheersende woningtype in Ypenburg, dat bestaat uit meerlaagse grondgebonden gezinswoningen. Ook past het binnen het beleid om ruimte te bieden aan eigen initiatieven vanuit bewoners.

De beoogde woning is geprojecteerd binnen de bestemming Recreatie. De gronden worden niet meer gebruikt voor recreatie of volkstuinen. Het is niet te verwachten dat de aanvrager het perceel in gebruik neemt voor educatieve tuin/ volkstuin of dagrecreatie, zoals de bestemming beoogd. De woning ligt direct aangesloten op een rij woningen en het gebied wordt in grote mate gekenmerkt door de functie wonen. Het is daarom voorstelbaar dat aan de functiewijziging wordt meegewerkt.

Mobiliteit

De aanvraag voorziet in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Den Haag 2021. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning. De parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te voldoen aan de afmetingen voor parkeren uit NEN2443.

Bodemverontreiniging

Op basis van het onderzoek rapport naar bodemverontreiniging is gebleken dat de bodem geschikt is voor de beoogde woonbestemming. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft het rapport beoordeeld en aangegeven dat op de locatie van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Stikstofdepositie op Natura 2000

Het uitgangspunt voor nieuwe initiatieven is dat aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden, is de Aerius calculator. De berekening is gedaan op 6 augustus 2023. Het effect vanuit de gebruiksfase op Natura 2000-gebieden is 0,00 mol N/ha/j. Dit is ook het geval bij de bouwfase (tijdelijke fase). Hiermee wordt voldaan aan de norm. Sinds 1 oktober 2024 is een nieuwe Aerius calculator beschikbaar. Gezien het soort wijzigingen in de calculator en het soort initiatief dat voorligt, is het niet te verwachten dat toepassing van de nieuwe calculator tot een andere uitkomst leidt. Op basis van bovenstaande vormt het aspect 'Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden' geen belemmering voor dit initiatief.

Natuur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Daarom is een ecologische quickscan uitgevoerd. Op basis van de quickscan onderzoek is gebleken dat 'Flora en Fauna' geen belemmering vormt voor dit bouwplan. Het initiatief is in overeenstemming met Wet natuurbeheer.

De Nota Stadsnatuur is vastgesteld op 16 december 2020 (RIS305824). Met de Nota Stadsnatuur wordt ingezet op het in stand houden en verder ontwikkelen van een gezond stadsecosysteem. Het plan maakt een levensloopbestendige woning mogelijk op privéterrein. Door de kleinschaligheid van het plan worden (kleine) groene ruimten niet onder druk gezet. Daarnaast maakt het plan geen grootschalige ontwikkeling mogelijk die de groene leefkwaliteit van de buurt 'De Bras' onder druk zet. Het plan is daarmee in lijn met de Agenda Groen voor de Stad. Het plan valt niet in een ecologische verbindingszone. Hierdoor schaadt het plan de belangen van de Nota Stadsnatuur niet. Ook tast het plan de nabijgelegen (kleine) groene open ruimten niet aan. Het plan is daarom in lijn met de Nota Stadsnatuur.

Conclusie

Uit de beoordeling volgt dat er een goede ruimtelijke onderbouwing is om de aangevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor een woonbestemming te vergunnen.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 17 december 2024,

besluit:

- I. te verklaren in deze fase van de procedure geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' ten behoeve van het bouwen van een woning nabij het adres Gele Lis 127;
- II. dit ontwerpbesluit inzake de verklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor terinzagelegging.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 januari 2025.

De griffier,

De voorzitter,