

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201611207

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het in pandig veranderen en uitbreiden van de bedrijfsruimte Sinaasappelstraat naast 113 tot 5 woningen

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 27-10-2016

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6133364.out.pdf

Documentid: 32405517

Bestandsgrootte: 147144



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201611207/6133364
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Sinaasappelstraat naast 113

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 21 juli 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het in pandig veranderen en uitbreiden van de bedrijfsruimte Sinaasappelstraat naast 113 tot 5 woningen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de reguliere 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 activiteiten moet worden geweigerd.

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c te weigeren.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
Namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Wij wijzen u erop dat u een gedeelte van de betaalde leges kunt terugvragen na weigering van de omgevingsvergunning of een eerste- of tweede fase beschikking. Een aanvraag tot teruggave kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

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

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

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie I, nr 06297.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel -Woonfunctie- vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vruchten - Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen', met de functieaanduiding (b) is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bebouwen van het bouwperceel voor meer dan 70% . 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. Wij zijn echter niet bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om niet af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de Bouwverordening voor wat betreft het niet voldoen aan de parkeernormen. De gevraagde omgevingsvergunning kan ook niet worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende voorschriften van de Bouwverordening.

Op grond van artikel 2.5.30, vijfde lid van de Bouwverordening en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij niet toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van zeven parkeerplaatsen op het eigen terrein op grond van het volgende advies:

U heeft vier parkeerplekken in een garage gecreëerd waarmee er nog een parkeereis van drie overblijft. Deze parkeerplaatsen zijn voor de uitrit van de garages gesitueerd. Dit is echter geen gangbare en wenselijke optie. Zo kunnen de garages niet optimaal worden gebruikt. Wij gaan dan ook niet akkoord met dit bouwplan omdat er nog een parkeereis van drie overblijft waar aan voldaan moet worden vanwege een hoge parkeerdruk van 91%.

Ingewonnen adviezen:

Welstand

Op 31 augustus 2016 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Cluster 4' van de Welstandsnota.

Akkoord

"De voorgestelde nieuwe puien in de voorgevel ter plaatse van de begane grond sluiten in indeling en profilering goed aan bij de bestaande architectuur. Er ontstaat een passend nieuw gevelbeeld, terwijl de kenmerkende oorspronkelijke structuur van werkplaatsen op de begane grond en woningen daarboven herkenbaar blijft."

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 30 september 2016 aangegeven dat vanwege het ontbreken van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 de bouwaanvraag niet kan worden getoetst aan artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vruchten Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen, met de functieaanduiding (b)' is opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bebouwen van meer dan 70% van het perceel.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn niet bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 4 en 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Door de functieverandering en de oppervlakte vergroting is het plan in strijd met de bouwverordening en met het aanvullende parkeerbeleid zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Den Haag. Omdat het plan in strijd is met dit beleid, zijn wij niet bereid de gevraagde afwijking toe te staan. Voor de motivering om niet af te wijken van deze regels verwijzen wij tevens naar de beoordeling van de activiteit 'Bouwen'.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.