

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201620523

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Piet Heinstraat 16 en de winkel Piet Heinstraat 18, de woningen Elandstraat 1E en 1F en de opslagruimte Elandstraat 3 tot een winkel en 10 woningen

Adres: Elandstraat 3 / Piet Heinstraat 18 / Elandstraat 1E-1F

Datum Besluit (P) (GG): 13-04-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6306026.out.pdf

Documentid: 32682182

Bestandsgrootte: 108059



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Piet Heinstraat 16-18, Elandstraat 1E, 1F en 3

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 23 december 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Piet Heinstraat 16 en de winkel Piet Heinstraat 18, de woningen Elandstraat 1E en 1F en de opslagruimte Elandstraat 3 tot een winkel en 10 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 waarin per activiteit de beoordeling en advisering zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.10 en artikel 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 van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Uw brief van

Ons kenmerk

201620523/6306026

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201620523/6306026

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. Een aanvraag tot teruggave kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

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 bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Gemengd-3' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. detailhandel en wonen, en waarbij wonen uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 12 m en een maximale bouwhoogte van 15 m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte door de realisatie van twee dakuitbouwen, het wijzigen van een opslagruimte tot woning en het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein. 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 bereid deze afwijking toe te staan. 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'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 27 februari 2017 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt een omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de volgende afdelingen en artikelen van het Bouwbesluit:

- Afdeling 2.2 Sterkte bij brand, artikel 2.12 voor wat betreft het opgegeven rechtens verkregen niveau. Op tekening is aangegeven dat tijdsduur voor bezwijken bij brand 30 minuten betreft. De getekende constructie haalt makkelijk een tijdsduur van 60 minuten. Het is hierdoor niet aannemelijk dat aan het rechtens verkregen niveau wordt voldaan.

- Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand, artikel 2.85, voor wat betreft de WBDBO tussen woningen ter plaatse van de vide / binnenplaats. Het is hierdoor niet aannemelijk dat er geen horizontale en verticale brandoverslag en/of branddoorslag kan plaatsvinden.
- Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand, artikel 2.85, voor wat betreft de brandwerende scheidingsconstructies. Deze moeten voldoen aan het rechtens verkregen niveau, waarbij te verbouwen delen opgewaarderd moeten worden naar een WBDBO van 30 minuten indien het rechtens verkregen niveau een lagere kwaliteit heeft. De opmerking op de tekening AOV-SET-A3-19 is derhalve onjuist.
- Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand, artikel 2.85, voor wat betreft de trappen ter plaatse van de begane grond. Deze moeten geheel onderdeel zijn van een brandwerende scheidingsconstructie.
- Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand, artikel 2.85, voor wat betreft de gemeenschappelijke verkeersruimten. Deze moeten voldoen aan de eisen voor een extra beschermde vluchtroute in plaats van een beschermde vluchtroute.
- Afdeling 2.12 Vluchtroutes, artikel 2.109, voor wat betreft de ligging van verschillende gebruiksfuncties die niet in één brandcompartiment mogen liggen. Ter plaatse van de begane grond moet appartement B0.1 vluchten door het brandcompartiment van de fietsenstalling. Dit is niet toegestaan. Vanaf de uitgang van een woonfunctie begint een extra beschermde vluchtroute. Ook de kelder maakt onderdeel uit van dit brandcompartiment. In combinatie met de woonfunctie is dit niet toegestaan.
- Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand, artikel 6.21 lid 1, voor wat betreft de verplichting van het hebben van rookmelders. Een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert heeft tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Voor meerdere verblijfsruimte ontbreken rookmelders ter plaatse van de entree. Aangezien de ruimten bij de entree in die gevallen te smal zijn om nog te kunnen voldoen aan de minimale breedte van een verblijfsruimte, worden deze gezien als een extra besloten ruimte.
- Afdeling 5.1 Energiezuinigheid, voor wat betreft het isolatiemateriaal voor de dakuitbouw. Het is niet zonder meer aannemelijk dat met de getekende dikte van het isolatiemateriaal van 100mm voldaan wordt aan de Rc-waarden die voor de scheidingsconstructies gelden.

Op 10 april 2017 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Cluster 2' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

De voorgestelde vergroting van de dakkapel in het rechter zijdakvlak en het realiseren van een nieuwe dakkapel in het linker zijdakvlak is voor wat positie tussen de schoorstenen en in volume voldoende

passend bij de woning. De uitwerking en materiaalkeuze is voldoende passend bij de woning en het beschermd stadsgezicht. Hetzelfde geldt voor de dakkapel in het achterdakvlak.

Het verdwijnen van de vensters aan de achterzijde op de begane grond leidt niet tot een verarming van het beschermd stadsgezicht.

Ook de kozijnwijzigingen in beide voorgevels zijn in beginsel voldoende passend. Echter, de voorgestelde ventilatieroosters in het glas leiden tot een onwenselijke verzwarende van de bovendorpel en daarmee tot een aantasting van het beschermd stadsgezicht.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit 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 ‘Zeeheldenkwartier 2010’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Gemengd-1’ en ‘Gemengd-3’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Gemengd-1’, genoemd in artikel 4.4, onder a, van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een woning op de begane grond.

Voorts voldoet de aanvraag niet aan artikel 4.2.1 onder b, voor wat betreft het overschrijden van de maximale goothoogte van 12 m met zo'n 0,2 m.

Ook is gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23, onder f, van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het overschrijden van de maximale goothoogte op grond van artikel 25.3, onder f, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

De ruimtelijke toevoegingen op de zijkanten van het dak zijn stedenbouwkundig inpasbaar, de goothoogte wordt beschouwd als ongewijzigd. Ruimtelijk is het pand gelegen in de zichtas van de Trompstraat, de toevoegingen aan beide zijkappen heeft weinig tot nihil invloed op het straatbeeld. Nu is aan één zijde al een dakuitbouw aanwezig, aan de andere kant zal er dus één bijkomen die een beperkte invloed heeft op het straatbeeld.

Ook het realiseren van de twee dakuitbouwen is goed mogelijk, de nu voorgestelde dakuitbouwen zijn een stuk minder breed. Er blijft nu voldoende van de kap leesbaar, het kappenlandschap is een van de karakteristieken van dit beschermde stadsgezicht. De nu voorgestelde dakuitbouwen vormen geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

Het bestemmingsplan biedt ook een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein op grond van artikel 25.3, onder k, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 3 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien:

Er is sprake van een verbouwsituatie met de verschillende maatgevende tijden. Conform recent vastgesteld beleid moet er rekening worden gehouden met de wijziging in maatgevende tijden. Wat betreft de winkel neemt de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie af. Wat betreft de woningen neemt de parkeerbehoefte toe van 2.8 naar 3.0. Dit is een toename van 0.2. Dit valt binnen de vrijstelling van kleiner dan 3. Conform recent vastgesteld beleid kan er alleen vrijstelling worden gegeven als de parkeerdruk onder de 90% ligt. De parkeerdruk is hier 87%.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van een woning op de begane grond binnen de bestemming 'Gemengd-1'. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

De voorgestelde functiewijziging van een deel van de begane grond is goed mogelijk binnen de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht, de woonfunctie leidt niet tot een aantasting hiervan.

Planologische voldoet de splitsing van de woningen aan de gemeentelijk Woningvormingsregels. De gemeente heeft onlangs de Fietsparkeernormen vastgesteld. Hiermee wil de gemeente het gebruik van de fiets te stimuleren waarvoor comfortabele fietsenberging in het gebouw een belangrijk punt is. Daarnaast wordt zo voorkomen dat in de al volle openbare ruimte nog meer fietsen gestald moeten worden. Er is ten behoeve van deze hoeveelheid woningen (van 3 naar 10) een fietsenberging getekend, ontsloten vanuit de Elandstraat. Voor de bewoners van de Piet Heinstraat (5 app.) is omlopen noodzakelijk. De verwachting is dat de doelgroep veel fietsen heeft.

Planologisch is het een goede oplossing om de begane grond van de Piet Heinstraat ten behoeve van commerciële ruimte te blijven aanwenden. De Piet Heijnstraat maakt samen met de Zoutmanstraat en Prins Hendrikstraat van de hoofdwinkelstructuur en is tevens benoemd in Actieprogramma Den Haag Winkelstad 2015-2018 als een 'te versterken parel'. De winkelstraat draagt in sterke mate bij aan het gemêleerde karakter van de wijk en dient op begane grond courante commerciële ruimtes te hebben. Ondanks de verkleining van de commerciële ruimte door het omzetten van de opslagruimte (aan de Elandstraat) naar een woning blijft de resterende ruimte aan de Piet Heinstraat goed verhuurbaar.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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