

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:201710341

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het realiseren van een restaurant in de bedrijfsruimte Beeklaan 20

Adres: Beeklaan 20

Datum Besluit (P) (GG): 20-10-2017

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6511409.out.pdf

Documentid: 33001442

Bestandsgrootte: 98039



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Beeklaan 20

Geachte heer,

Op 10 juni 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een restaurant in de bedrijfsruimte Beeklaan 20.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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, advisering en van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

**Besluit:**

**Gelet op het bepaalde in de artikelen 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 van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.**

[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.*

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,

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

201710341/6511409

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

-

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201710341/6511409

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](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

## **Bijlage**

### **Beoordeling activiteiten**

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

#### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Regentesse-, Valkenboskwartier, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd – 2', met de gebiedsaanduiding 'overige zone gemeentelijk beschermd stadsgezicht' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan omdat een restaurant ter plaatse niet is toegestaan en voor wat betreft 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 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'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Het bouwplan betreft een interne verbouwing waardoor geen advies is ingewonnen bij de welstands- en monumentencommissie.

#### **Eindoordeel activiteit 'Bouwen'**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er, op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bezwaar tegen het 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 'Regentesse-, Valkenboskwartier, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd – 2', met de gebiedsaanduiding 'overige zone gemeentelijk beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6 van de gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het verbod op een restaurant ter plaatse.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 33, onder b 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 de geconstateerde strijdigheid voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein op grond van artikel 35.2, onder d juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Wij hebben de aanvraag conform de in het bestemmingsplan 'Regentesse-Valkenboskwartier' de parkeerbehoefte berekend.

Gebleken is dat:

- er sprake is van een verbouw situatie met een wijziging in functie van winkel naar restaurant;
- de bestaande parkeerbehoefte 2,9 is voor winkel;
- de nieuwe parkeerbehoefte 6,3 is;
- er sprake is van een ander maatgevende tijd, namelijk avond voor restaurant en overdag voor winkel;
- er deels (20%) kan worden gesaldeerd conform de aanwezigheidspercentages van de winkel;
- de nieuwe parkeerbehoefte  $6,3 - (2,9 * 0,2) 0,58 = 5,72$ ;
- de parkeerdruk is hoger dan 80%;
- de parkeerbehoefte neemt met meer dan 3 toe waarbij de parkeerdruk hoger is als 80%.

Er wordt dus niet voldaan wordt aan de parkeereis. De ruimtelijke onderbouwing van de aanvrager onvoldoende geacht om alsnog vrijstelling te verlenen voor de parkeereis.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor wat betreft het verbod op een restaurant ter plaatse. 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<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

In het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening/ vastgesteld 2016-11-17) rust op het initiatief de bestemming 'Gemengd-2'. Het initiatief valt binnen het 'gemeentelijk beschermd stadsgezicht'. In dit bestemmingsplan is opgenomen voor deze bestemming: detailhandel, dienstverlening en kantoren; bedrijven die behoren tot categorieën A tot en met B (bijl. 6) en maatschappelijke voorzieningen (welzijns- en culturele voorzieningen). In bijlage 6 worden alleen de bedrijvigheid genoemd die onder wenselijk functie mengen worden verstaan. Hierbij is horeca niet genoemd. Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft toegestane bedrijfsactiviteit.

Het gebied kenmerkt zich door een hoge mate van, van oudsher aanwezige, menging van functies. Het afgelopen decennium hebben diverse herstructureringsopgaven afgespeeld in deze wijk die de kwetsbare leefbaarheidssituatie moeten verbeteren. Een geheel nieuwe woonbuurt is hiervan het resultaat. Beeklaan 20 behoort toe aan deze ontwikkeling, de twee nieuwe bouwblokken hebben een aangepast gemengd karakter gekregen. Dit deel van de Beeklaan is in gebruik een minder intensief gemengd gebied en leent zich beter voor menging die aansluit op de nieuwe woonbuurt. Het gebied wordt door het woonbeleid als kwetsbaar beschouwd en ook economisch worden initiatieven in de wijk extra zorgvuldig gewogen.

In het recent vastgestelde bestemmingsplan wordt dit gebied, vanwege haar leefbaarheidsvraagstuk, gedetailleerd bestemd. Het betreft hier een economische hoofdfunctie.

Het initiatief voldoet economisch (beleid) wel in afmeting en situering aan de vereisten (126 m<sup>2</sup>/doorgaande weg) maar valt in de functiemenging mogelijkheden niet tot bedrijvigheid. Horeca, waar dit initiatief onder wordt gerekend, is verwoord in de Horecavisie uitwerkingsplan. Het Uitwerkingsplan 2016-2019 (RIS 288643) maakt de vertaling van de Horecavisie en zijn regels en locaties specifiek benoemd. De toetsingscommissie Horeca toetst functiewijzigingen. Zij hebben negatief geadviseerd.

Horeca levert andere openingstijden met meer klandizie op. Het pand ligt op de hoek in het laatste blok voor de zevensprong (aanwijzing tot wijkaanpak-actieggebied). Gezien de kwetsbare locatie met nieuwbouw woningen, de niet centrale ligging en de reeds gedane investeringen in dit gebied om de kwaliteit en leefbaarheid te verbeteren komt dit initiatief de buurt ten goede. De nadelige gevolgen van de vestiging van een horeca in dit gebied op deze locatie wegen niet op tegen de voordelen van dit initiatief, getuige het negatieve advies van de toetsingscommissie.

### **Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

**Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup> met betrekking tot parkeren en sub 2<sup>o</sup> met betrekking tot de functie, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.**