

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201723308

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de winkel Westeinde 43 en 43E door het plaatsen van een aanbouw aan de achterzijde

Adres: Westeinde 43-43E

Datum Besluit (P) (GG): 05-03-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6656991.out.pdf

Documentid: 33239461

Bestandsgrootte: 104143



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Westeinde 43

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 20 december 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de winkel Westeinde 43 en 43E door het plaatsen van een aanbouw aan de achterzijde.

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 bijlagen 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 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 gegevens en bescheiden.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201723308/6656991

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.

Bijlagen

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie C, nummers 05749 en 05750.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en het gebruiksdoel 'Winkelfunctie' (op de begane grond) vastgesteld.

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'. De aanvraag heeft geen betrekking op bouwwerken die vermeld worden in het Rijks, provinciaal of gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Westeinde 1e herziening', waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming 'Gemengd-2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van de winkel door het plaatsen van een aanbouw aan de achterzijde.

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor, onder andere, detailhandel. Eén en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen, (toegangs)wegen en paden, tuinen en erven, groen, water en overige voorzieningen.

Het bouwen en /of verbouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. In uitzondering hiervan zijn buiten het bouwvlak aanbouwen toegestaan, onder voorwaarden dat:

- de hoogte van een aanbouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m;
- de bebouwingsgrens aan de achtergevel van het hoofdgebouw door een aanbouw niet meer dan 3 m mag worden overschreden;
- de afstand van een aanbouw tot de voorgevelrooilijn tenminste 2 m moet bedragen als deze aanbouw aan een zijgevel is gebouwd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft de diepte van de uitbouw. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft de benodigde extra parkeerplaatsen 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 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'.

Verder is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012, voor wat betreft de technische voorschriften uit het oogpunt van gezondheid, zoals genoemd in afdeling 3.2 -Bescherming tegen geluid van installaties, afdeling 3.5 - Wering van vocht en afdeling 5.1 - Energiezuinigheid.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 28 februari 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en heeft daarbij tevens geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

De commissie kan niet instemmen met het voorstel. Door de aanbouw wordt een te groot deel van het open binnen gebied van dit deel van het beschermd stadsgezicht Centrum bebouwd. Bovendien is de aanbouw in architectonische uitwerking onvoldoende passend bij de bestaande architectuur en in materiaalkeuze en detaillering te laagwaardig in deze Rijks beschermde omgeving. De commissie beoordeelt dit als een aantasting van het beschermd stadsgezicht en de cultuurhistorische waarden ervan.

Mede gelet op het uitgebrachte, negatieve, advies van de Welstands- en Monumentencommissie zijn wij van mening dat de aanvraag in strijd is met de cultuurhistorische waarden op grond van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie', zoals genoemd in artikel 18 van het bestemmingsplan.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er, op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a, c en d 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 'Westeinde 1e herziening', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-2 en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

Het bouwen en /of verbouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. In uitzondering hiervan zijn buiten het bouwvlak aanbouwen toegestaan, onder voorwaarden dat:

- de hoogte van een aanbouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m;
- de bebouwingsgrens aan de achtergevel van het hoofdgebouw door een aanbouw niet meer dan 3 m mag worden overschreden;
- de afstand van een aanbouw tot de voorgevelrooilijn tenminste 2 m moet bedragen als deze aanbouw aan een zijgevel is gebouwd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft de diepte van de uitbouw. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van een beschermd stadsgezicht, zoals voor wat betreft het Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt o.a. dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren, en nadat hierover advies is ingewonnen van de Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag

Op grond van artikel 21 van de Algemene gebruiksregels geldt dat Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in de bijlagen van de regels ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's, fietsen en bromfietsen alsook voor het laden of lossen van goederen ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

De aanvraag voorziet niet in parkeervoorzieningen of laad- en losruimte op het eigen perceel. Dit betekent dat de aanvraag tevens in strijd is met de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 22, lid 22.2, onder 1 van de Algemene planvoorschriften.

Het bestemmingsplan biedt echter geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor een aan- of uitbouw met een diepte van meer dan 3 m ten opzichte van de achtergevel. Realisatie van de gevraagde uitbreiding is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Wij zijn echter niet bereid om mee te werken aan de benodigde afwijking van het bestemmingsplan op grond van de volgende motivering.

Het Westeinde maakt geen onderdeel uit van de hoofdwinkelstructuur, zoals aangewezen in de detailhandelsnota Den Haag RIS 127850. Binnen de hoofdwinkelstructuur bestaat de mogelijkheid dat er ruimte wordt geboden aan ondernemers om hun winkel uit te breiden buiten de kaders van het bestemmingsplan. Dit om de hoofdwinkelstructuur zo levendig en kansrijk mogelijk te maken.

Uitbreiding buiten de hoofdwinkelstructuur en buiten de in het bestemmingsplan gestelde kaders is echter niet wenselijk aangezien de aard en omvang van de betreffende functie de locatie overschrijdt en hiermee afbreuk doet aan de planologische en stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Gezien het feit dat het pand zich tevens binnen het Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum' bevindt, is de aanvraag ter advisering voorgelegd aan de afdeling Monumentenzorg. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

De aangevraagde uitbreiding gaat ten koste van het grootste deel van de nog onbebouwde ruimte achter de rechter beuk van het winkelpand. De achtertuin wordt met de aanbouw teveel volgebouwd, waarbij slechts een amorfe restruimte overblijft tussen de winkel en het bijgebouw achter in de tuin. De uitbreiding vormt daarmee een te grote aantasting van het beschermd stadsgezicht. Opgemerkt wordt dat achter de linker helft van de winkel nog ruimte is om 3 meter uit te bouwen.

Mede gelet op het uitgebrachte, negatieve, advies van de Welstands- en Monumentencommissie zijn wij van mening dat de aanvraag in strijd is met de cultuurhistorische waarden op grond van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie', zoals genoemd in artikel 18 van het bestemmingsplan.

Om deze bovengenoemde redenen zijn wij niet bereid mee te werken aan de aanvraag voor de uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de gestelde kaders van het vigerend bestemmingsplan en kunnen wij niet akkoord gaan met deze aanvraag en de daarvoor benodigde afwijkingen van de bestemmingsplanvoorschriften.

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 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'.