

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201721256

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van een bedrijfsruimte Van Kinsbergenstraat 27-29 in 6 woningen

Adres: Van Kinsbergenstraat 29D-29A-29C-27-29B

Datum Besluit (P) (GG): 05-06-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6761971.out.pdf

Documentid: 33405429

Bestandsgrootte: 109153



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van Kinsbergenstraat 27-29

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 november 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van een bedrijfsruimte Van Kinsbergenstraat 27-29 in 6 woningen.

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, lid 1, onder a sub 1^o, 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 genoemd documenten.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201721256/6761971

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201721256/6761971

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 de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie Z, nummers 997 t/m 1001

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'.

Wij hebben op 15 november 2017 uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van een bedrijfsruimte Van Kinsbergenstraat 27-29 in 6 woningen ontvangen.

Wij hebben u op 27 februari 2018 schriftelijk laten weten dat uw aanvraag compleet is en dat wij uiterlijk op 13 maart 2018 een beslissing op uw aanvraag nemen.

Wij hebben u op 9 maart 2018 schriftelijk laten weten dat uw aanvraag niet voldoet aan afdeling 3.6 en 3.8 van het bouwbesluit en niet voldoet aan de parkeernormen van het bestemmingsplan. Op basis hiervan zouden wij uw aanvraag moeten weigeren. Doordat u gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om een gewijzigd voorstel in te dienen, hebben wij de beslistermijn, eenmalig met 6 weken verlengd, waarbij wij uiterlijk op 24 april 2018 een beslissing op uw aanvraag nemen.

U geeft bij ons op 19 april 2018, per e-mail, aan dat u meer tijd nodig heeft om de benodigde 7 parkeerplekken binnen een loopafstand van 500 meter te kunnen oplossen. Wij hebben hiermee ingestemd en hebben de beslistermijn opgeschort met 6 weken, waarbij wij uiterlijk op 5 juni 2018 een beslissing op uw aanvraag nemen.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'wonen', met de functieaanduiding 'gemengd' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft 'het bouwen binnen het toegestane bouwvlak'. Er wordt buiten het toegestane bouwvlak gebouwd.

Voorts is gebleken dat de aanvraag op grond van de algemene gebruiksregels, genoemd in artikel 23.f in strijd is, voor wat betreft het 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 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'.

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

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem niet geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 6 maart 2018 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 5 maart 2018 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:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Wij kunnen instemmen met het voorstel. De nieuwe gevelindeling, zowel aan de voor- als de achterzijde is voldoende passend bij de bestaande architectuur. Ook de detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling sluiten hier voldoende bij aan.

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', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'wonen', met de functieaanduiding 'gemengd' is opgenomen;

Bouwen buiten het toegestane bouwvlak

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 17 van de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft 'het bouwen buiten het toegestane bouwvlak'.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 25.3.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:

Het betreft hier een marginale vergroting van de bestaande uitbouw. Deze vergroting is in het ruim opgezette binnengebied slechts een ondergeschikte toevoeging en daar mee passend in de stedenbouwkundige omgeving.

Parkeren

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23.f van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein. Op het eigen terrein zijn geen parkeerplekken aanwezig.

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

Er is sprake van een verbouwsituatie waarbij de maatgevende tijd wijzigt. De oude parkeerbehoefte met als maatgevende tijd overdag, is 3,9 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte met als maatgevende tijd nacht, is 7,1 parkeerplaatsen. De toename is $7,1 - (3,9 \times 0,05) = 6,9$ parkeerplaatsen.

Er dient te worden voorzien in 7 parkeerplaatsen. Echter in het plan zijn geen parkeervoorzieningen op eigen terrein opgenomen en er is niet aangetoond dat er binnen een loopafstand van 500 meter kan worden voorzien in het tekort van 7 parkeerplaatsen door middel van een huurovereenkomst voor de duur van minimaal 10 jaar.

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^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.