

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201809343

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van het gezondheidscentrum Korte Houtstraat 10, het magazijn Korte Houtstraat 10B, de appartementen Koediefstraat 11C en 11D tot 8 appartementen

Adres: Koediefstraat 11D / Korte Houtstraat 10B / Koediefstraat 11C / Korte Houtstraat 10

Datum Besluit (P) (GG): 15-11-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6969696.out.pdf

Documentid: 33728469

Bestandsgrootte: 117794



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Korte Houtstraat 10, Korte Houtstraat 10B, Koediefstraat 11C, Koediefstraat 11D

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 18 mei 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het gezondheidscentrum Korte Houtstraat 10, het magazijn Korte Houtstraat 10B, de appartementen Koediefstraat 11C en 11D tot 8 appartementen.

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.

Uw brief van

Ons kenmerk

201809343/6969696

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201809343/6969696

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 G, nr. 04930, 04942 en 05305.

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'gemengd-1', 'gemengd-2', 'gemengd-5' en de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het in procedure zijnde bestemmingsplan 'parapluherziening (fiets-)parkeren'
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregel van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte.

Daarnaast is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregel van het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van het toegestane gebruik naar woningen op de begane grond.

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregel van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien van voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan het in procedure zijnde bestemmingsplan 'parapluherziening (fiets-)parkeren' voor wat betreft het niet kunnen voorzien van voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Er vindt ook een gevelwijziging plaats in de achtergevel ter plaatse van de huidige garage. Wij hebben vastgesteld dat deze wijziging in strijd is met de cultuurhistorische waarden op grond van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn echter niet bereid deze afwijkingen 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'.

Daarnaast wordt op de volgende onderdelen niet voldaan aan het Bouwbesluit 2012:

Afdeling 2.3 afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

Er is onvoldoende aangetoond dat de openingen in de traphekken en balustraden ter plaatse van de nieuwe trappen voldoen aan het bouwbesluit.

Afdeling 2.3 afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

De op tekening aangegeven borstweringen onder de ramen voldoen niet aan minimale hoogte van 850 mm.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

In de brandoverslag rapportage is niet gerekend aan de brandoverslag op de perceelgrens. Er is niet aangetoond dat er geen brandoverslag kan plaatsvinden naar de naburige percelen.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

De brandscheidingen zijn niet consequent tot aan het dak doorgevoerd.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

De slaapkamer van zowel appartement 3 evenals van appartement 5 grenst direct aan liftschacht. Er is niet aangetoond dat de waarde van maximaal 40 dB voor het geluid als gevolg van installaties niet wordt overschreden.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Er is onvoldoende aangetoond dat er wordt voldaan aan de verdunningsfactor, aangezien de centrale toevoer voorzieningen (buitenlucht) in nabijheid zijn gelegen van zowel de centrale afvoer voorzieningen van de ventilatie-units evenals van de voorzieningen van de rookgasafvoer.

Afdeling 3.11 Daglicht

Er is onvoldoende aangetoond dat er wordt voldaan aan de eisen van voor de daglichttoetreding.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Er zijn onvoldoende rookmelders geplaatst en er wordt niet volledig voldaan aan de inrichtingseisen van de NEN2555.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 7 november 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“De commissie heeft in principe geen bezwaar tegen de wijzigingen van de gevelkozijnen. Zij maakt bezwaar tegen het ontbreken van raamhout bij enkele kozijnen, waarbij vast glas wordt gecombineerd met draaiende delen. Dit geeft een onrustig gevel beeld en is niet passend bij deze architectuur. Ze vraagt om informatie over de detaillering van de gevelkozijnen; bestaand en nieuw met informatie staat over de wijze waarop de ventilatie is opgelost. De commissie maakt bezwaar grootte en de constructie van de balkons aan de achtergevel.”

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

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 'Binnenhof e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'gemengd-1', 'gemengd-2', 'gemengd-5' en de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregel van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte.

Daarnaast is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregel van het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van het toegestane gebruik naar woningen op de begane grond.

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregel van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien van voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan het in procedure zijnde bestemmingsplan 'parapluerziening (fiets-)parkeren' voor wat betreft het niet kunnen voorzien van voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein. Dit bestemmingsplan is op 20 september 2018 vastgesteld.

Voorts is ook gebleken dat de aanvraag in strijd is met de cultuurhistorische waarden op grond van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Wij verlenen geen ontheffing voor de bovenstaande strijdigheden op basis van de onderstaande motivering:

Stedenbouw en planologie:

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor het gebruik als woning. 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^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:

Het pand staat in de hoofwinkelstructuur. In die hoofwinkelstructuur wordt terughoudend omgegaan met het onttrekken van publieksfuncties ten behoeve van bijvoorbeeld woningen. In de hoofwinkelstructuur wordt gestreefd naar het behoud van een gemengd en levendig karakter. De voorgevel onttrekken van publieksfuncties, zoals in dit initiatief, zou een te grote aantasting van die hoofwinkelstructuur zijn. Er wordt dus ingezet op het behoud van de publieksfunctie op de begane grond.

Gezien de economische realiteit is het maken van scherpe keuzes over de hoeveelheid en omvang van winkels en winkelgebieden belangrijk. Daarom werkt de gemeente Den Haag met de Hoofdwinkelstructuur (HWS). Dit beleid zorgt voor compacte winkelgebieden waar ondernemers hun brood kunnen verdienen. We willen de detailhandelsmeter binnen deze structuur dan ook behouden, zodat we deze gebieden vitaal, aantrekkelijk en daarmee economisch sterk houden. De Korte Houtstraat 10 valt midden in deze HWS. Daarom staan we het ook niet toe om detailhandels meters te onttrekken en er woningen te maken.

Daarnaast worden alle toekomstige appartementen via de Korte Houtstraat ontsloten. Aan de voorzijde is een gescheiden entreehal en fietsenstalling met containerruimte aanwezig. Deze functies eisen de gehele breedte van het pand c.q. de voorgevel op, waardoor publieksfuncties niet mogelijk zijn. De publieksfuncties zijn echter nog steeds gewenst. Wij gaan met deze indeling zonder publieksfuncties niet akkoord.

Waarde-cultuurhistorie:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 7 november 2018 geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“De commissie heeft in principe geen bezwaar tegen de wijzigingen van de gevelkozijnen. Zij maakt bezwaar tegen het ontbreken van raamhout bij enkele kozijnen, waarbij vast glas wordt gecombineerd met draaiende delen. Dit geeft een onrustig gevel beeld en is niet passend bij deze architectuur. Ze vraagt om informatie over de detaillering van de gevelkozijnen; bestaand en nieuw met informatie staat over de wijze waarop de ventilatie is opgelost.

De commissie maakt bezwaar grootte en de constructie van de balkons aan de achtergevel.”

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'.