

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201818470

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de bedrijfsruimte Malakkastraat 74 tot wonen alsmede het bouwkundig splitsen van de woning Malakkastraat 60

Adres: Malakkastraat 60-74

Datum Besluit (P) (GG): 20-11-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6975998.out.pdf

Documentid: 33735830

Bestandsgrootte: 99373



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Malakkastraat 60 en 74

Uw brief van

Ons kenmerk

201818470/6975998

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 19 september 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de bedrijfsruimte Malakkastraat 74 tot wonen alsmede het bouwkundig splitsen van de woning Malakkastraat 60.

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, 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, lid 1, onder a en c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen.

[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,
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 Rijks beschermd stadsgezicht 'Archipelbuurt en Willemspark II'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 1', met de functieaanduiding 'bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het in procedure zijnde bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Het veranderen van de bedrijfsruimte Malakkastraat 74 tot wonen alsmede het bouwkundig splitsen van de woning Malakkastraat 60.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 21 en 30 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.', omdat:

- het verboden is om woningen te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen, als bedoeld in artikel 21.5.1 van het bestemmingsplan;
- niet voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein, als bedoeld in artikel 30 onder b van het bestemmingsplan.

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'.

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan het vastgesteld bestemmingsplan 'Paraplu-herziening (fiets)parkeren' voor wat betreft:

- het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein, als bedoeld in artikel 5.1 onder a van het in procedure zijnde bestemmingsplan.

Gebleken is dat de aanvraag **niet** voldoet aan het Bouwbesluit 2012, omdat niet voldaan wordt aan de volgende afdelingen:

- *afdeling 3.6 Luchtverversing* - Er is niet inzichtelijk gemaakt dat de instroomopening en uitmonding van een voorziening van luchtverversing van de keuken op een afstand ligt van ten minste 2 meter van de perceelgrens (gemeten loodrecht op uitwendige scheidingsconstructie van de gebruiksfunctie);

- *afdeling 3.7 Spuivoorziening* - Er is niet inzichtelijk gemaakt dat de verblijfsruimten voorzien zijn van een spuivoorziening die op een afstand ligt van ten minste 2 meter van de perceelgrens;
- *afdeling 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas* - Er is niet inzichtelijk gemaakt waar de verbrandingstoestellen en rookgasafvoeren zijn opgenomen in het bouwplan en of aan de vereiste verdunningsfactor wordt voldaan;
- *afdeling 3.11 Daglicht* - Aangezien de erfgrans op minder dan 2 meter van de zijgevel van de woning is gelegen ontvangt de keuken, volgens NEN 2057, geen toereikende hoeveelheid daglicht.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van 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 ‘Bouwen’ 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 ‘Archipelbuurt e.o.’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen - 1’, met de functieaanduiding ‘bedrijf’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie’ en ‘Waarde - Cultuurhistorie’ zijn opgenomen;
- het vastgesteld bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’;

Het veranderen van de bedrijfsruimte Malakkastraat 74 tot wonen alsmede het bouwkundig splitsen van de woning Malakkastraat 60.

De voor ‘Wonen - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- tuinen en erven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 21 en 30 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ‘Archipelbuurt e.o.’, omdat:

- het verboden is om woningen te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen, als bedoeld in artikel 21.5.1 van het bestemmingsplan;
- niet voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto’s op eigen terrein, als bedoeld in artikel 30 onder b van het bestemmingsplan.

In artikel 21.5.2. van het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen om af te kunnen wijken van het bepaalde in artikel 21.5.1. Het is mogelijk om woningen te splitsen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de woning bestaat uit ten minste drie bouwlagen;
- de zelfstandige woningen die als gevolg van de splitsing ontstaan, elk tenminste een volledige bouwlaag beslaan;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wij zijn echter **niet** bereid de afwijking toe te staan op grond van artikel 31.3, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

- de bestaande woning bestaat niet uit ten minste 3 bouwlagen;
- de zelfstandige woningen die als gevolg van de splitsing ontstaan beslaan elk niet tenminste één volledige bouwlaag.

Aan de voorwaarden om medewerking te verlenen aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wordt niet voldaan.

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan het vastgesteld bestemmingsplan

‘Paraplu-herziening (fiets)parkeren’ voor wat betreft:

- het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto’s op eigen terrein, als bedoeld in artikel 5.1 onder a van het in procedure zijnde bestemmingsplan.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ en de daaraan verbonden advisering 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’.