



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit Dr. Kuiperstraat 6

Uw brief van

Ons kenmerk

201809198/7144194

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 16 mei 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning ter plaatse van Dr. Kuiperstraat ongenummerd, achter nummer 6. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning weigeren voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met N. den Besten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is 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 'Gemengd - 3' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het bouwen van een woning ter plaatse van Dr. Kuiperstraat ongenummerd, achter nummer 6.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van de geldende bestemmingsplannen 'Archipelbuurt e.o.' en 'Parapluherziening (fiets)parkeren', omdat:

- de gebouwen zich binnen het ter plaatse opgenomen bouwvlak moeten bevinden, als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a van het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.'. De woning wordt gesitueerd achter het appartementencomplex op het binnenterrein, waar op de plankaart geen bouwvlak is opgenomen;
- de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijks beschermd stadsgezicht, als bedoeld in artikel 27 van het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.'. Uit de beoordeling van de Welstands- en Monumentencommissie is gebleken dat de cultuurhistorische waarden door het bouwplan onevenredig worden geschaad. Het advies van de commissie is hieronder opgenomen;
- niet voldoende is aangetoond dat een toereikend aantal parkeervoorzieningen op het eigen terrein zijn opgenomen, als bedoeld in artikel 5.1 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. Uit de gegevens en bescheiden blijkt niet dat de maatvoering van de inrit, de parkeervakken en de parkeerweg voldoen aan de norm NEN 2443:2013 nl, gepubliceerd op 1 maart 2013.

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 bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om 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 de Bouwverordening.

Uit toetsing is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de technische voorschriften van het Bouwbesluit 2012, omdat:

- het niet aannemelijk is dat het te bouwen bouwwerk zodanig is dat daglicht in voldoende mate kan toetreden, als bedoeld in afdeling 3.11 (daglicht) van het besluit. In de daglichtberekening is niet gemotiveerd hoe de Cb-waarden tot stand zijn gekomen;
- het niet aannemelijk is dat het te bouwen bouwwerk energiezuinig is, als bedoeld in afdeling 5.1 (energiezuinigheid) van het besluit. In de aanvraag is niet aangetoond dat de gebruikte Rc-waarden in de EPC-berekening in overeenstemming zijn met de bouwkundige details.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 december 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 geadviseerd in het kader van de bestemming '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 kan niet instemmen met het voorstel. Het voorliggende plan overtuigt niet, niet als incident op dit voor parkeren gebruikte achterterrein, niet als overgang naar het groen en niet als toevoeging aan het beschermd stadsgezicht

Gezien de opzet van de woning op deze uitzonderlijke achterterreinlocatie in dit beschermd stadsgezicht, is eerst een studie van de stedenbouwkundige en architectonische mogelijkheden binnen dit ensemble noodzakelijk.

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag 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 'Gemengd - 3' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

De aanvraag betreft het bouwen van een woning ter plaatse van Dr. Kuiperstraat ongenummerd, achter nummer 6.

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- kantoor;
- dienstverlening;
- maatschappelijk waaronder worden verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven, culturele voorzieningen en welzijnsinstellingen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van de geldende bestemmingsplannen 'Archipelbuurt e.o.' en 'Parapluherziening (fiets)parkeren', omdat:

- de gebouwen zich binnen het ter plaatse opgenomen bouwvlak moeten bevinden, als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a van het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.'. De woning wordt gesitueerd achter het appartementencomplex op het binnenterrein, waar op de plankaart geen bouwvlak is opgenomen;
- de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijks beschermd stadsgezicht, als bedoeld in artikel 27 van het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.'. Uit de beoordeling van de Welstands- en Monumentencommissie is gebleken dat de cultuurhistorische waarden door het bouwplan onevenredig worden geschaad. Het advies van de commissie is hieronder opgenomen;
- niet voldoende is aangetoond dat een toereikend aantal parkeervoorzieningen op het eigen terrein zijn opgenomen, als bedoeld in artikel 5.1 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. Uit de gegevens en bescheiden blijkt niet dat de maatvoering van de inrit, de parkeervakken en de parkeerweg voldoen aan de norm NEN 2443:2013 nl, gepubliceerd op 1 maart 2013.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden met artikelen 6.2.1 onder a en 27.2 onder a van het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.'. Daarbij valt het bouwplan niet binnen een van de categorieën gevallen, als opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning kan worden verleend. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn niet bereid de afwijking van de artikelen 6.2.1 onder a en 27.2 onder a, van het geldende bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.', toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van de volgende motivering:

Bestemmingsplan

Het initiatief is gelegen binnen het Rijks Beschermd Stadsgezicht 'Archipelbuurt/Willemspark II' (juli 1996). Dit Rijks Beschermd Stadsgezicht is erop gericht om de waardevolle karakteristieken binnen een gebied in stand te houden en te versterken. Hierdoor dient er extra voorzichtig te worden omgegaan met de aantasting van het huidige ruimtelijke karakter en bebouwingsbeeld.

Eén van de redenen om het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o. (december 2015)' op te stellen was omdat het plangebied is aangewezen tot Rijks-, dan wel gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' strekt mede tot bescherming daarvan. Het cultiverende karakter van het bestemmingsplan wordt hiermee onderstreept en verdere verdichting van het binnenterrein voorkomen.

Op de plankaart van het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' komt dit tot uitdrukking. Er is sprake van een duidelijke zonering: hoofdgebouwen (randen) binnen het bestemmingsvlak bouwvlak, bestaand uit herenhuizen die staan in de rooilijn. Hierachter ligt een binnengebied met bijgebouwen.

Op grond van artikel 6.2.1, lid a bevindt het initiatief zich buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Volgens het bestemmingsplan zijn bijgebouwen toegestaan buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak met dien verstande dat bijgebouwen uitsluitend mogen bestaan uit garages, bergruimten, tuinhuisjes en soortgelijke bestemming passende gebouwen (artikel 6.2.1, lid c.1). Volgens de begrippenlijst zijn bijgebouwen 'een niet voor een bewoning bestemd gebouw dat functioneel ondergeschikt is aan, en ten dienste staat van een hoofdgebouw, en daarvan bouwkundig valt te onderscheiden'. Het initiatief voldoet hier niet aan. Het betreft een losstaande woning buiten het bouwvlak.

Het initiatief met de tuinwoning betreft het perceel Dr. Kuiperstraat 6. De naastgelegen percelen maken echter geen onderdeel van de aanvraag in tegenstelling tot de in het Haags Initiatieven Team (hierna: HIT) besproken verkavelingsstudie waar sprake was van een integrale studie met vermindering van de parkeervlakte en het structureel toevoegen van groen. Het initiatief toont echter een herinrichting waarbij de parkeervlakte in stand wordt gehouden en de verharding niet wordt vervangen door groen. Een kwalitatieve groen bijdrage is volledig afwezig. Het initiatief is daardoor niet overeenkomstig de verkavelingsstudie.

Een integrale transformatie van de aan de straat gelegen kantoorpanden is noodzakelijk om structureel het aantal parkeerplaatsen te kunnen verminderen en groen op grote schaal te realiseren. Vanwege de huidige economische situatie is deze transformatie niet snel te verwachten. Terwijl de verdichting – buiten de prioritaire gebieden – is aangescherpt (Coalitieakkoord 2018-2022) ten opzichte van het ruimtelijk beleid van de voorgangers: Het bestuur toetst nadrukkelijker aan de aansluiting van een verdichtingsplan bij de (ruimtelijke) karakteristieken van de omgeving. Hierdoor is de verkavelingsstudie uit 2015 gedateerd.

Agenda Ruimte voor de Stad

Volgens de Agenda Ruimte voor de stad wordt voor de Gemeente Den Haag in de komende 10 jaar een jaarlijkse groei van gemiddeld 4000 inwoners wordt verwacht. Het grootste deel van de woningbouwopgave om deze bevolkingstoename faciliteren, zal een plek krijgen binnen de intensiveringsgebieden CID (de driehoek tussen de drie grote stations Centraal, HS en Laan van NOI), de binnenstad en Binckhorst. Het Willemspark ligt buiten de intensiveringsgebieden. Voor initiatieven buiten de intensiveringsgebieden hanteert de Agenda als uitgangspunt de bestaande structuren in de wijken dienen te versterken. Buiten de investeringsgebieden is verdichting mogelijk, maar dient vergezeld te gaan met significante vergroening en verduurzaming. De uitwerking hiervan is maatwerk en verschilt per locatie.

Woonvisie Den Haag 2017-2030

Volgens de Transitiekaart Woonmilieus bij de woonvisie Den Haag 2017-2030 (RIS 296833) is het Willemspark benoemd als 'levendige stadswijken' rond het centrum. Voor deze woonmilieu hanteert de woonvisie als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten op of versterken van het karakter van het gebied.

Coalitieakkoord 2018-2022 'Den Haag, Stad van Kansen en Ambities'

In het Coalitieakkoord 2018-2022 heeft het college aangegeven dat meer wordt ingezet op leefbaarheid. Voor initiatieven buiten de aangewezen investeringsgebieden betekent dit dat het college bij aanvragen voor afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van verdichting toetst of het plan meerwaarde voor de omgeving en of het past bij bestaande ruimtelijke karakteristieken van de wijk.

Afweging

Naar aanleiding van bovenstaande beleidsdocumenten wordt de volgende afweging gemaakt ten aanzien van het initiatief:

- met de behandeling van de verkavelingsstudie in het HIT zijn weliswaar verwachtingen gewekt bij de initiatiefnemer ten aanzien van medewerking aan afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het beoogde initiatief met een tuinwoning. Wij vinden dit belang echter niet zwaar genoeg wegen gezien het coalitieakkoord. Uit het coalitieakkoord blijkt dat de grondhouding van het bestuur ten aanzien van verdichting - buiten de prioritaire gebieden - is aangescherpt ten opzichte van het ruimtelijk beleid van de voorgangers: Wij toetsen nadrukkelijker aan de aansluiting van een verdichtingsplan bij de (ruimtelijke) karakteristieken van de omgeving. Voor de belangenafweging betekent dit dat nadrukkelijker wordt getoetst aan de randvoorwaarden van de Agenda ruimte voor de stad (verdichten dient vergezeld te gaan van vergroening) en het coalitieakkoord 2018-2022 (verdichten dient meerwaarde te hebben en aan te sluiten bij het bestaande karakter van de omgeving);
- hoewel het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2017-2030, wegen wij de bijdrage van het plan aan de woningvoorraad af tegen de beeldbepalende waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht, de mate waarin het plan bijdraagt aan vergroening en de meerwaarde van het plan voor de omgeving.

Cultuurhistorie

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 december 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 geadviseerd in het kader van de bestemming '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 kan niet instemmen met het voorstel. Het voorliggende plan overtuigt niet, niet als incident op dit voor parkeren gebruikte achterterrein, niet als overgang naar het groen en niet als toevoeging aan het beschermd stadsgezicht. Gezien de opzet van de woning op deze uitzonderlijke achterterreinlocatie in dit beschermd stadsgezicht, is eerst een studie van de stedenbouwkundige en architectonische mogelijkheden binnen dit ensemble noodzakelijk.

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Monumentenzorg

Vanuit een cultuurhistorisch oogpunt is het volume niet wenselijk op deze plek. Van oorsprong is op deze plek sprake van een statig herenhuis aan de Dr. Kuiperstraat met daarachter een tuin, bij deze tuin behoort een open en bij voorkeur een groen karakter. Eventuele bouwwerken in deze tuin zijn functioneel en ruimtelijk ondergeschikt aan de bebouwing aan de straat.

Het voorliggende plan, met een fors volume in de achtertuin van dit pand, is zowel op functioneel als ruimtelijk gebied niet ondergeschikt aan de hoofdbebouwing, omdat de woonfunctie behoort tot het huis aan de straat en ruimtelijk omdat het voorgestelde volume voor deze plek te groot is. Ook is het volume als een incident gepositioneerd, aangezien er geen sprake is van een relatie met de context. Wij zien het voorliggende plan dan ook als een aantasting van het open karakter van deze voormalige tuin, en daarmee ook van de cultuurhistorische waarden van dit Rijks beschermde stadsgezicht.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 6 van het geldend bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn echter niet bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Parkeervoorzieningen

Uit de aanvraag blijkt niet dat de maatvoering van de inrit, de parkeervakken en de parkeerweg voldoen aan de norm NEN 2443:2013. Hieruit volgend is niet aangetoond dat in de benodigde 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein wordt voorzien.

Conclusie

Gelet bovenstaande overwegingen bestaan er stedenbouwkundige en planologische bezwaren tegen het bouwplan en wordt om deze reden niet voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Naar aanleiding van de melding aanvragen in het kader van de toepassing van de Algemene verklaring van geen bedenkingen, periode mei/juni 2018 (RIS 300387) heeft de raadscommissie Ruimte op 5 september 2018 aangegeven over de aanvraag nader geïnformeerd te willen worden. Op 19 maart 2019 is het 'Voortgangsbericht Algemene verklaring van geen bedenkingen Dr. Kuiperstraat ongenummerd, achter nummer 6' (DSO/2019.185, RIS302014) ter kennisgeving aangeboden aan de raadscommissie Ruimte. In dit voortgangsbericht is aangegeven dat wij voornemens zijn de aanvraag omgevings-vergunning te weigeren. Naar aanleiding van het voortgangsbericht heeft de commissie geen bedenkingen geuit tegen het weigeren van de omgevingsvergunning.

Reactie

Tijdens de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning is door omwonenden een reactie ingediend tegen het plan. In de reactie wordt verzocht om de voorgenomen vergunning aan te (laten) passen dan wel niet te verlenen. Gelet op de bovenstaande overwegingen heeft de ingediende reactie geen reden gevormd om de voorgenomen weigering niet ter inzage te leggen.

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 en sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201809198

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een woning ter plaatse van Dr. Kuypersstraat ongenummerd achter nummer 6

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 10-04-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7144194.out.pdf

Documentid: 34038568

Bestandsgrootte: 116125