

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201720637

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het creëren van een bouwvlak (planologische wijziging) achter het pand Vijzelstraat 75 om het realiseren van 4 woningen planologisch mogelijk te maken

Adres: Vijzelstraat 75

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 17-01-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7040184.out.pdf

Documentid: 33861307

Bestandsgrootte: 121739



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Vijzelstraat ongenummerd, achter nr. 75

Uw brief van

Ons kenmerk

201720637/7040184

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte heer/mevrouw,

Op 6 november 2017 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het creëren van een bouwvlak (planologische wijziging) achter het pand Vijzelstraat 75 om het realiseren van 4 woningen planologisch mogelijk te maken.

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

Wij willen uw aanvraag weigeren voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 24 januari 2019 ter inzage. U en 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 [Geanonimiseerd]

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AG, nr.: 04095.

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 gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Scheveningen-Dorp'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Scheveningen-Dorp', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- het bestemmingsplan Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De aanvraag betreft het creëren van een bouwvlak (planologische wijziging) achter het pand Vijzelstraat 75 om het realiseren van 4 woningen planologisch mogelijk te maken.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Ter plaatse van de 4 beoogde woningen is geen bouwvlak aangegeven op de verbeelding. Ook is ter plaatse geen bouwhoogte aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 24 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Scheveningen-Dorp' voor wat betreft het creëren van een bouwvlak waar dat ter plaatse niet is toegestaan en het mogelijk maken van 4 woningen met een maximale bouwhoogte van 5,16 m waar ter plaatse geen bouwhoogte is toegestaan voor hoofdgebouwen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 lid 1 onder a van de Algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' biedt een vrijstellingsmogelijkheid met artikel 6 van de Algemene afwijkingsregels voor het afwijken van de parkeernormen.

Wij hebben conform recent vastgesteld beleid en de parkeernormen uit het bestemmingsplan de parkeerbehoefte berekend. Er is sprake van een nieuwbouwplan, waarbij in beginsel de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost dient te worden. Er worden 4 woningen (met tuin) gerealiseerd. De parkeerbehoefte wordt $4,80 = 5$ parkeerplaatsen. Aangegeven wordt dat er geen mogelijkheid is om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte. Gezien de locatie van de woningen (binnenplaats) is het inderdaad niet mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De parkeerdruk in de omgeving voor het maatgevend moment 'avond' is minder dan 80%. Door het bouwplan wordt de parkeerdruk in de omgeving ook niet hoger dan 80%. Wij kunnen hiermee akkoord gaan.

Het bestemmingsplan 'Scheveningen-Dorp' biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden voor wat betreft het creëren van een bouwvlak en het mogelijk maken van 4 woningen met een maximale hoogte van 5,16 m waar ter plaatse geen bouwhoogte is toegestaan voor hoofdgebouwen. Wij zijn niet bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van de volgende motivering:

Beleid:

De volgende beleidsaspecten van de gemeente Den Haag zijn van belang voor deze aanvraag:

Agenda Ruimte voor de Stad

In de "Agenda Ruimte voor de Stad" worden intensiveringsgebieden aangewezen (het CID, dat is de driehoek tussen de drie grote stations Centraal, HS en Laan van NOI en de binnenstad en de Binckhorst).

De Vijzelstraat ligt buiten deze intensiveringsgebieden. Voor initiatieven buiten deze intensiveringsgebieden hanteert de Agenda het uitgangspunt dat de bestaande structuren in de wijken versterkt dienen te worden. 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) ligt dit deel van de Vijzelstraat in 'stedelijk exclusief' gebied. De woonvisie zet in op behoud van de kwaliteit, het internationale milieu en het monumentale karakter. Nieuwe ontwikkelingen houden hiermee rekening. Bij verdichting wordt zorgvuldig gekeken naar het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en van groen in en om de woning.

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 bouw- of vervangingsprojecten dienen te passen bij de bestaande bouwstijl en de bestaande omgeving en het college weegt af of een initiatief echte meerwaarde heeft.

Overweging t.a.v. beleid

- Omdat de locatie buiten de intensiveringsgebieden ligt dient de nieuwe ontwikkeling aan te sluiten op het karakter van het gebied of deze te versterken. Het bouwplan voldoet hier niet aan.
- Voor initiatieven buiten de aangewezen investeringsgebieden beoordeelt het college of een initiatief echte meerwaarde heeft. Het bouwplan levert deze meerwaarde niet.
- Het initiatief voegt 4 woningen toe aan de wijk en is geen grootschalige ontwikkeling. De meerwaarde voor de gemeentelijke woningbouwopgave is niet evident.

- De parkeerdruk van het bouwplan wordt opgelost in de bestaande openbare ruimte. Hierdoor neemt de druk op de openbare ruimte, hoewel niet onaanvaardbaar, toe.
- Met het uitvoeren van het bouwplan verdwijnt schaarse groene ruimte in de directe omgeving.

Op grond van bovenstaande afwegingen is dit inbreidingsplan voor 4 woningen niet akkoord.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit vereist. In de vergadering van de Commissie Ruimte van 5 december 2018 hebben raadsleden ingestemd met het voornemen van het college om de aanvraag te weigeren. Tevens heeft men te kennen gegeven de verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag niet te willen geven.

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

Ontwerp