

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201910185

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gewijzigd uitvoeren van de verleende vergunning met kenmerk 201705342/6393944 d.d. 07-07-2017 voor het in- en uitwendig veranderen van het woonzorggebouw Erasmusplein 87, waarvan de wijziging bestaat uit het veranderen van het woonzorgcomplex in een woon- en woonzorgcomplex alsmede het wijzigen van de gevels, de brandcompartimentering en het aanbrengen van sparingen in constructieve wanden

Adres: Erasmusplein 87 k414

Datum Besluit (P) (GG): 23-09-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7361861.out.pdf

Documentid: 34383185

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Erasmusplein 87

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 20 mei 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gewijzigd uitvoeren van de verleende vergunning met kenmerk 201705342/6393944 d.d. 07-07-2017 voor het in- en uitwendig veranderen van het woonzorggebouw Erasmusplein 87, waarvan de wijziging bestaat uit het veranderen van het woonzorgcomplex in een woon- en woonzorgcomplex alsmede het wijzigen van de gevels, de brandcompartimentering en het aanbrengen van sparingen in constructieve wanden.

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.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201910185/7361861

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

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.

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 het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AL nr. 4389.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Moerwijk', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk-2' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherzienting (fiets)parkeren', waarin algemene bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen;
- de verleende vergunning met kenmerk 201705342/6393944 d.d. 07-07-2017 voor het in- en uitwendig veranderen van het woonzorggebouw Erasmusplein 87;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Maatschappelijk-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor gezondheidszorg, zorginstellingen, waaronder begrepen verzorgingshuizen en verpleeghuizen met inbegrip van aan de bestemming verbonden zelfstandige woningen en voor parkeren. Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Moerwijk' voor wat betreft het gebruik als woonfunctie, die niet aan een zorginstelling verbonden is. Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluherzienting (fiets)parkeren'. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van de desbetreffende regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van deze 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 onvoldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012. Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 2.109. Op de tekeningen ontbreekt de weergave van noodzakelijk brandwerendheid ter plekke van brandscheidingen. Ook wordt niet voldaan aan de vluchtroute-aanduiding genoemd in artikel 6.24 lid 3. De deuren van ruimte 00.16 en 1.17 voldoen niet aan artikel 6.25 lid 3. De noodverlichting in ruimtes met meer dan 75 personen, genoemd in artikel 6.3, lid 1, ontbreekt. Tot slot staat in het brandveiligheidsrapport op pagina 9 dat een woonfunctie niet voorzien hoeft te worden van een brandmeldinstallatie. Uit uw reactie op de eerste beoordeling van de brandveiligheid blijkt dat zorg op afroep aangevraagd wordt. Een brandmeldinstallatie, volgens artikel 6.20, evenals de brandslanghaspels volgens artikel 6.28 en 6.31 zijn daarom vereist.

Op 19 juli 2019 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Wij kunnen instemmen met dit bouwplan. De bestaande entree in de oksel van de hoog- en laagbouw is een verbijzondering van de architectuur van het complex. Gezien de functie en positie van de entree is dit voor de hand liggend. Ook de voorgestelde nieuwe entree met luifel heeft een duidelijk eigen vormgeving, maar vertoont tevens samenhang met de bouwdelen.

Wij constateren dat er geen gevelwijzigingen zijn voor de in pandige stalling voor schootmobielen. Wij gaan akkoord met de vervanging van de suskasten. De nieuwe detaillering is een verbetering ten opzichte van de huidige toestand. Wij gaan er in de beoordeling er vanuit dat de suskasten worden uitgevoerd in een donkere kleurstelling.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er, op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bezwaar tegen het 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 ‘Moerwijk’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Maatschappelijk-2’ is opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Parapluserziening (fiets)parkeren’, waarin algemene bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen.

De aanvraag betreft het bouwkundig veranderen van het Coornhertcentrum. Tevens wordt het gebruik van de hoogbouw veranderd van woonzorgcentrum tot zelfstandige woningen voor zelfredzame bewoners. Voor deze groep is de te leveren zorg facultatief. Deze zal per bewoner variëren en er zal geen sprake zijn van aan de bewoning gekoppelde zorg.

De voor 'Maatschappelijk-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor gezondheidszorg, zorginstellingen, waaronder begrepen verzorgingshuizen en verpleeghuizen met inbegrip van aan de bestemming verbonden zelfstandige woningen en voor parkeren. Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Maatschappelijk’, genoemd in artikel 9.1 van de planregels van het bestemmingsplan ‘Moerwijk’ voor wat betreft het gebruik als woonfunctie, die niet aan een zorginstelling verbonden is.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. 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 (Borr) op grond van de volgende motivering:

Om te beoordelen of het gebruik van de hoogbouw voor zelfstandige woningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening is de aanvraag getoetst aan de Woonagenda 2019- 2023 (RIS 301880). Ten behoeve van de leefbaarheid in de wijken wordt een rem op bouw kleine woningen voorgeschreven. 'Een toename van kleine woningen in bijvoorbeeld de centrumgebieden voldoet aan een stijgende vraag. Er zit wel een bovengrens aan hoeveel kleine woningen bij elkaar wenselijk zijn. Bij een te eenzijdig aanbod van kleine woningen bestaat het risico dat bewoners hier passanten worden zonder binding met de omgeving. Dit heeft invloed op de leefbaarheid. Om deze redenen ligt bij kleine woningen het primaat bij studentenwoningen, zorgwoningen en bijzondere concepten.

Bij andere ontwikkelingen ligt het aantal kleine woningen op maximaal 20% van het totaal aantal woningen. Hierbij houden we een woonoppervlak van <40m² aan in het CID en <50m² in de rest van de stad. Bij de bouw van kleine woningen verwachten wij van de initiatiefnemers dat flexibel wordt gebouwd zodat de woning in de toekomst op relatief eenvoudige wijze aangepast kan worden of dat deze gemakkelijk gecombineerd kan worden met een kleinschalige bedrijfsruimte.'

De aanvraag beoogt de transformatie van de maatschappelijke functie naar voor een deel beschermd wonen (21) en een groot deel zelfstandige zorgwoningen (163). De beoogde zelfstandige zorgwoningen hebben de gebruiksfunctie 'wonen'. Dit betekent dat een en overgroot deel van de functie maatschappelijk gewijzigd zal worden naar wonen. Zoals in de Woonagenda is opgenomen ligt bij nieuwe ontwikkelingen het aantal kleine woningen op maximaal 20% van het totaal aantal woningen. Hierbij houden we een woonoppervlak van <40m² aan in het CID en <50m² in de rest van de stad. Voor dit gebied geldt een woonoppervlak van minimaal 50m². Een overgroot deel van de woningen is kleiner dan 50m² en voldoet niet aan de Woonagenda.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 5 van het bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren', voor wat betreft het niet voldoen aan de parkeereis. Het bestemmingsplan biedt een binnenlandse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen wijzigt van middag naar avond.

De oude bezoekersparkeerbehoefte bedraagt 153,7 parkeerplaatsen. De nieuwe bezoekersparkeerbehoefte bedraagt 71,4 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de bezoekersparkeerbehoefte $71,4 - (0,3 \cdot 153,7 = 46,1) = 25,3$, afgerond 26 parkeerplaatsen. De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie lager dan 80% en zal in de nieuwe situatie, na oplossen van de bezoekersparkeerbehoefte in de openbare ruimte, niet stijgen tot boven de 80%.

De oude werknemersparkeerbehoefte bedraagt 82,8 parkeerplaatsen op het maatgevende moment middag. De nieuwe bewonersparkeerbehoefte bedraagt 71,5 parkeerplaatsen op het maatgevende moment avond. Na saldering bedraagt de bewonersparkeerbehoefte $71,5 - (0,3 \cdot 82,8 = 24,8) = 46,7$, afgerond 47 parkeerplaatsen en is er sprake van een toename op het maatgevende tijdstip. De

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201910185/7361861

parkeereis voor bewoners is daarmee vastgesteld op 47 parkeerplaatsen. Er blijven 11 parkeerplaatsen op eigen terrein gehandhaafd waardoor een tekort ontstaat van 36 parkeerplaatsen.

Tevens hebben wij de fietsparkeerbehoefte berekend conform de 'Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017'. De fietsparkeerbehoefte is $184 * 2,7 \text{ m}^2 = 497 \text{ m}^2$. Er wordt een collectieve stalling van 646 m^2 gerealiseerd.

De aanvraag voldoet niet aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en voldoet niet aan de voorwaarden om hiervoor vrijstelling te kunnen verlenen.

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