

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201916964

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de op de eerste verdieping gelegen woning Prins Hendrikstraat 150 en de op de begane grond gelegen bedrijfsruimte Roggeveenstraat 139 door het plaatsen van een kozijn in de zijgevel en het wijzigen van de woning tot bedrijfsruimte

Adres: Roggeveenstraat 139 / Prins Hendrikstraat 150

Datum Besluit (P) (GG): 22-10-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7393362.out.pdf

Documentid: 34436776

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Prins Hendrikstraat 150 en Roggeveenstraat 139

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 20 augustus 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de op de eerste verdieping gelegen woning Prins Hendrikstraat 150 en de op de begane grond gelegen bedrijfsruimte Roggeveenstraat 139 door het plaatsen van een kozijn in de zijgevel en het wijzigen van de woning tot bedrijfsruimte.

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.

Omdat u op het aanvraagformulier heeft aangegeven dat blokkerende onderdelen niet moeten worden weggelaten, zijn wij eveneens genoodzaakt de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' te weigeren.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin voor de activiteiten, de beoordeling, de advisering en van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Uw brief van

Ons kenmerk

201916964/7393362

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

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

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Partiële herziening verspreide locaties', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen van de op de eerste verdieping gelegen woning Prins Hendrikstraat 150 en de op de begane grond gelegen bedrijfsruimte Roggeveenstraat 139 door het plaatsen van een kozijn in de zijgevel en het wijzigen van de woning tot bedrijfsruimte.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming 'Gemengd-1' van de bestemmingsplannen 'Zeeheldenkwartier' en 'Partiële herziening verspreide locaties'. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van het bestemmingsplan.

Wij zijn niet bereid afwijking van de bestemmingsplannen toe te staan. Voor de motivering hiervan 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 het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Op 8 oktober 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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201916964/7393362

De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Het voorgestelde venster is in afmetingen, positie en uitvoering conform bestaand en akkoord.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er, op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder 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 'Zeeheldenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Partiële herziening verspreide locaties', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming 'Gemengd-1' van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', opgenomen in artikel 4.4, lid b en aan de bestemming 'Gemengd-1' van het bestemmingsplan 'Partiële herziening verspreide locaties', opgenomen in artikel 5.4, lid b voor wat betreft het gebruik van de eerste verdieping ten behoeve van dienstverlening doeleinden, welk enkel toegestaan is op de begane grond.

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 (Bor) op grond van de volgende motivering:

In de Woonvisie 2017-2030 (RIS 296833) hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de bestaande woningvoorraad in het centrum en de omliggende wijken een cruciale rol speelt in het woningaanbod voor doelgroepen die werken in o.a. het CID-gebied en de Internationale Zone. Het behoud van de woningvoorraad is mede hierdoor van groot belang is. Het pand ligt in het Zeeheldenkwartier en grenst aan het centrum. Het pand vormt volgens de woonvisie daarom onderdeel van een wijk waar behoud van ruimte voor de woningvoorraad van groot belang is. Het onttrekken van ruimtes met woonbestemmingen is daarom niet akkoord.

Het omzetten van een gedeelte van een woning naar dienstverlening is daarom ook niet wenselijk omdat het behoud van de woningvoorraad en alle ruimte voor woningen van groter belang is dan meer ruimte voor de dienstverleningsfunctie op deze locatie. Er zou dan sprake zijn van een het ruimtelijk onttrekken van woonbestemmingen en daar wordt zeer terughoudend mee omgegaan. Ook al zit er op dit moment geen aparte zelfstandige woning op de plek waar de dienstverlening komt, het onttrekken van de woonbestemming wordt als een planologische/ruimtelijke onttrekking van de woonbestemming gezien. Bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is al een overweging gemaakt om de verdiepingen in dit pand alleen voor de woningvoorraad beschikbaar te maken. Alleen bij zwaarwegende redenen kan een woning onttrokken worden voor een andere functie. Dat is hier niet het geval. Ook gezien de verwachte groei naar circa 608.000 inwoners in 2035 neemt de druk op de Haagse woningmarkt nog meer toe. Hierdoor wordt er vastgehouden aan alle bestaande woonbestemmingen.

De Woonagenda 2019-2023 (RIS301880) stelt ook dat mede gezien de schaarste aan woningen er kritisch naar woningonttrekking (en daarmee ook gedeeltelijke functiewijzigingen van wonen naar bijvoorbeeld dienstverlening) wordt gekeken en er zeer terughoudend mee wordt omgegaan.

Het vigerende bestemmingsplan laat dus uitsluitend woningen op de verdiepingen toe. Panden en/of verdiepingen die uitsluitend voor wonen bestemd zijn dienen behouden te blijven voor de planologische woningvoorraad en dus beschikbaar te blijven om in te wonen.

Er is bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan al een afweging gemaakt dat in dit bestemmingsplan de nadruk wordt gelegd op het versterken van de gemêleerde woonfunctie van het gebied en het behouden van de functiemenging. Dat houdt in publieks-/economische functies op de begane grond en wonen op de verdiepingen. In het vigerende bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen gebieden waar de nadruk ligt op wonen en gebieden waar de nadruk ligt op een gemengde invulling: wonen en bedrijvigheid. Het pand heeft in zijn geheel een oriëntatie richting de Prins Hendrikstraat en daar dient het gemengde karakter behouden te blijven. Het deel waar de functie wordt gewijzigd van wonen naar dienstverlening betreft het achterhuis op de eerste verdieping met de oriëntatie meer richting de Roggeveenstraat met voornamelijk een woonkarakter. Daar dient sowieso de woonbestemming behouden te blijven.

In het bestemmingsplan is dus een verdeling naar bestemmingen gemaakt die er enerzijds voor zorgt dat het Zeeheldenkwartier op buurtniveau een gemengd en levendige karakter kan houden en anderzijds een gemêleerd woonmilieu creëert. Rond de pleinen zijn, om deze te verlevendigen, ook op de verdiepingen alle niet woonbestemmingen toegestaan. Het pand ligt niet aan een plein. Er is geen goede grond om nu van het bestemmingsplan af te wijken. Het 'achterhuis' op de eerste verdieping dient onderdeel te blijven van een woning

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