

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201923206

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de werkplaats De Heemstraat 438 tot werkplaats met winkel alsmede het plaatsen van een reclame-uiting

Adres: De Heemstraat 438

Datum Besluit (P) (GG): 06-04-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7572628.out.pdf

Documentid: 34760736

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor De Heemstraat 438

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 25 november 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de werkplaats De Heemstraat 438 tot werkplaats met winkel alsmede het plaatsen van een reclame-uiting.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Handelsreclame' 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 bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c en 2.2, lid 1, onder h van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201923206/7572628

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

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)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'winkelfunctie' en 'overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Schilderwijk' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'gemengd' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De verleende omgevingsvergunning van 15 juli 2019, kenmerk 01907409/7273521 voor het veranderen van het kantoor met bancaire dienstverlening De Heemstraat 438 tot winkel en het wijzigen van de voorgevel;
- Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen van de werkplaats ten behoeve van telefoonreparatie De Heemstraat 438 naar winkel.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "gemengd" op de plankaart: bedrijven in categorie A van de staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging, culturele voorzieningen, dienstverlening, kantoren en welzijnsvoorzieningen,

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven, wegen en paden, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 18 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Schilderswijk' voor wat betreft het gedeeltelijke gebruik als detailhandel.

Op grond van het bestemmingsplan 'Schilderswijk' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn niet bereid deze afwijking(en) toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De aanvraag is als social return project ingediend. De aanvrager is een holding en geen stichting. Het is dus een commercieel bedrijf met winstoogmerk. Dat het een social return project is hierdoor niet relevant en kan het niet onder welzijnsvoorzieningen vallen.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand en op het maatgevende moment blijft lager dan 80%, dus mag de openbare straat worden benut om de parkeerbehoefte te faciliteren.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Op 6 februari 2020 hebben wij het bouwplan getoetst aan de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Niet Akkoord

“Eerder was de aanpassing van het kozijn waarbij van twee kozijnen één wordt gemaakt, mede gezien de functie waarschijnlijke functie als etalage al akkoord bevonden. Als opmerking is toen nog geplaatst: ‘Wij kunnen ons wel voorstellen de kunststof kozijnen uit te voeren met een verdiept profiel.’ De nu aangevraagde reclame-uiting in de vorm van een verlicht bord is veel te groot. Bovendien is het ongewenst dat het zo om de kozijnen heen wordt gemaakt. Het geheel past zo niet bij de uitstraling van het pand.”

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 26 maart 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

Wij hebben vervolgens op 31 maart 2020 nogmaals aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

Niet Akkoord

“U vraagt een reclame-uiting in de vorm van een verlicht bord aan van 65 cm. hoog. In tekening lijkt het bord in hoogte aangepast en is metselwerk zichtbaar tussen het boven- en onderliggende kozijn. In werkelijkheid is deze strook ongeveer tien lagen hoog en dat is ca. 65 cm. Dit is een verkeerde voorstelling van zaken. Wij blijven van mening dat de reclame-uiting in hoogte te groot is. Hij komt ook te dicht op de erker. Wij kunnen ons voorstellen het uit te lijnen met de onderliggende kozijnen van de deur en het raam.”

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan ‘Schilderwijk’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’ en de functieaanduiding ‘gemengd’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 18.1 van het bestemmingsplan ‘Schilderwijk’ voor wat betreft het gedeeltelijke gebruik als detailhandel.

Op grond van artikel invullen van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

De aanvraag betreft het verkopen van ter plaatse gerepareerde telefoons. Daarnaast worden er opladers, gadgets, telefoonhoezes, telefoon accessoires verkocht. Dit valt onder het begrip ‘detailhandel’.

Detailhandel op deze locatie is niet akkoord. De Detailhandelsnota (RIS300626) stelt dat detailhandel zich dient te concentreren in de hoofdwinkelstructuur. Het pand valt buiten die hoofdwinkelstructuur. Er is alleen ruimte voor nieuwe initiatieven buiten de hoofdwinkelstructuur als het initiatief een toegevoegde waarde heeft ten opzichte van het bestaande aanbod (kwaliteit, onderscheidend vermogen). Nieuwe ontwikkelingen moeten versterkend zijn voor de hoofdwinkelstructuur. Daar is in dit initiatief geen sprake van. Binnen de hoofdwinkelstructuur zijn er passende mogelijkheden om een winkel van deze omvang te realiseren. Er zijn dan ook voldoende planologische mogelijkheden in de hoofdwinkelstructuur om dit initiatief te realiseren.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

Activiteit 'Handelsreclame'

Wettelijk kader.

Artikel 2.2 lid 1 onder i en h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:97 lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag bepalen dat: het verboden is zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats'.

Op grond van artikel 2:97 lid 5 onder a tot en met c van de APV kan een handelsreclamevergunning worden geweigerd op grond van redelijke eisen van welstand, verkeersveiligheid en overlast voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

Voor zover van toepassing is deze activiteit beoordeeld aan de hand van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Den Haag en is getoetst aan:

- redelijke eisen van welstand;
- verkeersveiligheid;
- overlast voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

Redelijke eisen van welstand:

Geen beoordeling in het kader van APV

Overeenkomstig artikel 2.97, 6 b zijn de reclame-uitingen beoordeeld in het kader van de activiteit 'Bouwen'.

Verkeersveiligheid:

Niet gebleken is dat het belang van verkeersveiligheid zich verzet tegen het voeren van handelsreclame op de in de aanvraag genoemde locatie.

Overlast:

Op grond van artikel 2:97 APV, zesde lid onder c de weigeringsgrond van het vijfde lid, onder c de toets aan overlast niet geldt voor zover daarin wordt voorzien door de Wet milieubeheer. Niet gebleken is dat er overlast zal ontstaan voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak door het voeren van handelsreclame op de in de aanvraag genoemde locatie.

Eindoordeel activiteit 'Handelsreclame'

Uit beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelsreclame' op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.