

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202009319

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Gedempte Burgwal 44 tot 2 woningen

Adres: Gedempte Burgwal 44

Datum Besluit (P) (GG): 28-07-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7684894.out.pdf

Documentid: 34995724

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Gedempte Burgwal 44

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 3 juni 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Gedempte Burgwal 44 tot 2 woningen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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.

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 met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202009319/7684894

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Kosten

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van een activiteit bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en brandveilig gebruik een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Bezwaar

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 - vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen van de woning Gedempte Burgwal 44 tot 2 woningen.

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 23 van het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)'. Het bouwplan betreft een interne verbouwing waarbij de cultuurhistorische waarden niet worden geschaad.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)', aangezien in het bestemmingsplan een splitsingsverbod is opgenomen. Het is verboden om een bestaande woning te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen, zoals bedoeld in artikel 25 onder d van het bestemmingsplan.

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', aangezien niet voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein, zoals bedoeld in artikel 5.1 van het bestemmingsplan.

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 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 voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Het bouwplan betreft een interne verbouwing waardoor geen advies is ingewonnen bij de Welstands- en Monumentencommissie.

Voor de activiteit Bouwen zou op grond van het bovenstaande medewerking kunnen worden verleend. Echter, omdat in het aanvraagformulier is aangegeven dat "Blokkerende onderdelen" niet mogen worden weggelaten moet de aanvraag ook voor de activiteit Bouwen worden geweigerd.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' 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'. Dit omdat geen medewerking wordt verleend aan de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De aanvraag betreft het veranderen van de woning Gedempte Burgwal 44 tot 2 woningen.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca in de categorie licht van de Staat van Horeca-categorieën;
- wonen, uitsluitend op de verdiepingen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)', aangezien in het bestemmingsplan een splitsingsverbod is opgenomen. Het is verboden om een bestaande woning te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen, zoals bedoeld in artikel 25 onder d van het bestemmingsplan.

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', aangezien niet voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein, zoals bedoeld in artikel 5.1 van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)' biedt een binnenplanse afwijkings-mogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid met het opgenomen splitsingsverbod. Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 25 onder d, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

Het pand is tussen 01-04-2007 en 01-01-2017 gekocht. De exacte datum van de verbouwing (splitsing) is niet bekend. Volgens de Beleidsregel Bouwkundig Splitsen (RIS296556) dient er dan getoetst te worden aan de huidige wet- en regelgeving. Artikel 3 onder b stelt dat bij onvergunnd bouwkundig gesplitste woningen, waarvan niet kan worden bepaald wanneer de verbouwing heeft plaatsgevonden en aangekocht tussen 1 april 2007 en 1 januari 2017, wordt gehandhaafd op het ontbreken van een vergunning. Als er uit dit handhavingstraject een vergunningaanvraag voortvloeit, dan wordt deze getoetst aan de huidige wet- en regelgeving. Er wordt in beginsel ontheffing verleend of afgeweken van:

- oppervlakte beperkingen voor woningen voortvloeiende uit de Huisvestingsverordening van 1 november 2015, indien de aankoop voor deze datum heeft plaatsgevonden.
- oppervlakte beperkingen voor woningen voortvloeiende uit recente bestemmingsplannen. Indien er oppervlakte beperkingen golden ten tijde van de aankoop dan wordt daaraan getoetst;
- aangescherpte parkeereisen. Er wordt getoetst aan de parkeereisen, die golden ten tijde van de aankoop van het pand.

De huidige wet- en regelgeving stelt naast oppervlaktebeperkingen en parkeereisen dat er ook geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van het woon- en leefmilieu. In beginsel gaat het alleen om oppervlaktebeperkingen, maar door de woorden 'in beginsel' gaat het ook om andere regels die de huidige wet- en regelgeving bevatten.

In artikel 28.1 onder d van het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum' zijn voorwaarden opgenomen om af te kunnen wijken van het bepaalde in artikel 25 onder d. Het is mogelijk om woningen te splitsen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de parkeerdruk in het gebied waarin de te splitsen woning volgens het ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan vigerende Nota Parkeernormen Den Haag opgenomen kaartfragment met Stadsdeel- wijk- en buurtgrenzen is gelegen, niet meer bedraagt dan 90%;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- het vloeroppervlakte van de uit deze splitsing ontstane woningen, ten minste 40 m² bedraagt.

Uit de beoordeling van het plan is gebleken dat geen sprake is van parkeerdruk hoger dan 90% en bedraagt het vloeroppervlak van de zelfstandige woningen ten minste 40 m². Echter dient ook volgens de huidige wet- en regelgeving dus gekeken te worden naar of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu. Er vindt een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu plaats. In de Woonagenda (RIS 301880) staat dat de binnenstad is aangewezen als een wijk waar geen woningsplitsing meer is toegestaan. Onder geen enkele voorwaarde. Het bouwkundig splitsen van woningen heeft negatieve gevolgen voor het karakter van- en de leefbaarheid in een gebied. Denk aan een hogere parkeerdruk van auto's en fietsen, de druk op voorzieningen en de openbare ruimte. Ook moet Den Haag zuinig zijn op woningen voor grotere huishoudens, anders verdwijnen die sneller dan dat ze kunnen worden bijgebouwd. Er mag alleen gesplitst worden in gebieden die qua leefbaarheid en karakter nog ruimte bieden om bouwkundig te kunnen splitsen. In de Woonagenda is vastgesteld dat de binnenstad een deel van de stad is waar geen ruimte meer is om bouwkundig te splitsen.

Meer woningen (deels ten koste van de bestaande voorraad) leiden dus tot een inbreuk op het woon- en leefmilieu en tasten de leefbaarheid aan. Elke woningvorming leidt tot aantasting van een geordend woon- en leefmilieu, de Raad heeft verordend dat dat altijd zo is, behoudends de wijken waar dit wel is toegestaan. Gelet op het bovenstaande bestaan er ruimtelijke bezwaren tegen het plan.

Op basis van de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' en het meest recente parkeerbeleid, is geconcludeerd dat sprake is van een toename van de parkeerdruk met 1 parkeerplaats.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.