

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202022328

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en samenvoegen van de opslagruimten Vermeerstraat 1 en 3 tot winkelruimte

Adres: Vermeerstraat 1-3

Datum Besluit (P) (GG): 24-02-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7862414.out.pdf

Documentid: 35446131

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Vermeerstraat 1 en 3

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 29 december 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en samenvoegen van de opslagruimten Vermeerstraat 1 en 3 tot winkelruimte.

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, eerste lid, onder a en c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

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.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202022328/7862414

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

1

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,
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 'winkel' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Schilderswijk' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 18.1 van het bestemmingsplan 'Schilderswijk' voor wat betreft het gebruik als winkel en aan artikel 18.2.1 onder a voor wat betreft het veranderen van een bestaand bijgebouw tot hoofdgebouw buiten het bouwvlak.

Daar waar dit specifiek op de plankaart is aangeduid, behoort detailhandel tot de mogelijkheden binnen de woonbestemming. Voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft, ontbreekt echter deze aanduiding.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Aan- en bijgebouwen mogen onder voorwaarden buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De bestaande opslagruimten zijn waarschijnlijk ooit als bijgebouwen opgericht. Door hier een zelfstandige winkel van te maken, verandert de aard van het bouwwerk naar een hoofdgebouw.

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 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn niet bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan het bestemmingsplan Parapluherziening (fiets)parkeren voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's en fietsen op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zouden deze afwijking kunnen toestaan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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.

Wij hebben 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. Het maken van één winkel in twee bergingen of garages is een lastige opgave. Deze gevel en dan met name het deel tussen de twee woonblokken kenmerkt zich door verschillende volumes, kozijnen, afdekkingen of dakranden en metselwerk. De nu voorliggende winkel laat niet duidelijk één winkel zien in deze gevel, maar lijkt het geheel nog meer te fragmenteren en dat is onwenselijk.”

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10, lid 1, onder c en d 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 ‘Schilderswijk’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’ is opgenomen;
- Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 18.1 van het bestemmingsplan ‘Schilderswijk’ voor wat betreft het gebruik als winkel en aan artikel 18.2.1 onder a voor wat betreft het veranderen van een bestaand bijgebouw tot hoofdgebouw buiten het bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan ‘Schilderswijk’ 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 planregels.

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

Het betreft een wijziging van opslagruimten naar een winkelruimte. In het detailhandelsbeleid (kadernota detailhandel, RIS300626) van de gemeente Den Haag is aangegeven dat het uitgangspunt is dat de winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur centraal staan. In deze winkelgebieden is uitbreiding van detailhandel voorstelbaar. In de Retailmonitor Den Haag 2017 (RIS301527) is de hoofdwinkelstructuur vastgelegd. De opslagruimten aan de Vermeerstraat 1 en 3 maken geen onderdeel uit van deze hoofdwinkelstructuur. Planologisch is het daarom niet gewenst dat er op deze locatie, aan een binnenterrein van een woonblok, een winkelruimte wordt gerealiseerd.

Wij hebben conform het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (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 en fietsen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie met functiewijziging van magazijn naar winkel. De oude parkeerbehoefte bedraagt 0,09 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren overdag. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 0,65 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 1 parkeerplaats.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 80%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. De aanvraag voorziet niet in 1 parkeerplaats op eigen terrein.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee niet aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeereis voor motorvoertuigen als bedoeld in artikel 5.1 onder b. Wij zouden deze afwijking kunnen toestaan op grond van artikel 6 van de planregels juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

- de parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand is in de huidige situatie lager dan 90%;
- het verschil tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing en na de verbouwing is kleiner dan 3 parkeerplaatsen;
- het aanleggen van deze parkeerplaatsen is op het eigen terrein niet mogelijk.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen berekend.

De oude fietsparkeerbehoefte is 0 fietsparkeerplaatsen op het maatgevend moment overdag. De nieuwe fietsparkeerbehoefte is 0,52 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte 0,52 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeereis is daarmee vastgesteld op 1 fietsparkeerplaats.

De aanvraag voorziet niet in fietsparkeerplaatsen op eigen terrein. De aanvraag voldoet daarmee niet aan de vastgestelde parkeereis voor fietsen en daarmee niet aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de fietsparkeereis als bedoeld in artikel 5.1 onder b. Wij zouden deze afwijking kunnen toestaan op grond van artikel 6 van de planregels juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omdat de fietsparkeereis binnen de vrijstellingsgrens valt, zoals omschreven in paragraaf 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen den Haag 2016 (RIS294386).

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.