

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202100658

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het wijzigen van het kantoor Beeklaan 389A tot kantoor en 1 woning

Adres: Beeklaan 389A

Datum Besluit (P) (GG): 04-05-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7926035.out.pdf

Documentid: 35601865

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Beeklaan 389A

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 13 januari 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het kantoor Beeklaan 389A tot kantoor en 1 woning.

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 de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' moet worden geweigerd. U heeft op het aanvraagformulier aangegeven, dat 'blokkerende onderdelen' niet hoeven te worden weggelaten, waardoor de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' eveneens moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling 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 documenten.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202100658/7926035

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202100658/7926035

Kosten

De vergunning 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.

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

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202100658/7926035

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)

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Duinoord' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie' en de functieaanduiding 'Dienstverlening' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Paraplulherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;

De voor 'wonen' aangewezen gronden in het bestemmingsplan 'Duinoord' zijn bestemd voor 'wonen' en ter plaatse van de functieaanduiding dienstverlening is dienstverlening toegestaan. Volgens het bestemmingsplan 'Duinoord' is de functie kantoor niet toegestaan echter op basis van het overgangsrecht is het gebruik als kantoor toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de hoofdgebouwen moeten zich bevinden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m1 respectievelijk 12 m1.

De voor 'Waarde-Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 20, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden, van een beschermd stadsgezicht.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' geldt dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden, daar waar op de verbeelding een goothoogte is aangegeven dient een kap in stand te gehouden te worden en dient bij ver-of herbouw van karakteristieke panden of ensembles, de gevelindeling gehandhaafd te worden.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Duinoord' voor wat betreft het gebruik als kantoor alsmede voor het gebruik als woning.

Gezien de aard van het bouwplan zijn de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuur-historie' niet relevant voor dit bouwplan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan Paraplulherziening (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 afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan 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 onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft:

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

De kantoorfunctie in de kelder dient in een ander brandcompartiment te liggen dan de woonfunctie in de kelder. Er ontbreekt in dit geval een brandscheiding van minimaal 60 minuten tussen de kantoorfunctie en de woonfunctie in de bestaande kelder.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Er is niet aangetoond dat de toegepaste buisventilatoren, welke direct grenzen aan het verblijfsgebied, voldoen aan het karakteristieke installatie-geluidsniveau van ten hoogste 40 dB.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Om als opening voor de natuurlijke toevoer van ventilatielucht te kunnen functioneren, volgens NEN1087, moet een opening zich in een verticale uitwendige scheidingsconstructie bevinden met een inwendige hoek van 45 graden of groter. De toegepaste ventilatie toevoer voorzieningen voor de verblijfsruimtes in de kelder voldoen hier niet aan.

Afdeling 3.7 spuivoorziening

Omdat de dakramen voor de verblijfsruimtes in de kelder niet geopend kunnen worden, wordt er niet voldaan aan de vereiste capaciteit van een spuivoorziening.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Er is geen rookmelder geplaatst tussen de hal van de keuken/badkamer en de woonkamer.

Omdat het bouwplan een interne verbouwing betreft, is niet getoetst aan de Welstandsnota.

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 a en c 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 ‘Parapluziening (fiets)parkeren.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan Parapluziening (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.

Er is sprake van een verbouwsituatie met gedeeltelijke functiewijziging van kantoor naar kantoor en wonen. De oude parkeerbehoefte bedraagt zeven (7) parkeerplaatsen op het maatgevende moment voor de aanwezigheid van het parkeren overdag. De toename van de parkeerbehoefte op het maatgevende moment avond/nacht bedraagt twee (2) parkeerplaatsen. De parkeereis is daarmee vastgesteld op twee (2) parkeerplaatsen.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 80%. Parkeren door gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen 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 ‘Parapluziening (fiets)parkeren’.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeernormen als bedoeld in artikel 6.1 onder b van het bestemmingsplan die worden gehanteerd voor het parkeren van motorvoertuigen. Echter, gelet op de beoordeling van de activiteit ‘Bouwen’ maken wij in dit geval geen gebruik van onze bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

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 bedraagt vijf (5) fietsparkeerplaatsen. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt vier (4) fietsparkeerplaatsen. Waarmee er een afname is van de fietsparkeerbehoefte en er geen sprake van een fietsparkeereis.

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.