

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:202103611

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de horeca-inrichting Apeldoornselaan 13 tot 7 woningen, het wijzigen van de gevelindeling, het maken van aanbouwen, trappen, doorbraken en een koekoek

Adres: Apeldoornselaan 13

Datum Besluit (P) (GG): 03-06-2021

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7955400.out.pdf

Documentid: 35668769

Bestandsgrootte: 0,10



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Apeldoornselaan 13

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 1 maart 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de horeca-inrichting Apeldoornselaan 13 tot 7 woningen, het wijzigen van de gevelindeling, het maken van aanbouwen, trappen, doorbraken en een koekoek.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin 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 artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.**

**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**

202103611/7955400

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**

1

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

202103611/7955400

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](http://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.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Rustenburg-Oostbroek' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen', met de (functie)aanduiding 'gemengd' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluserziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluserziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Rustenburg-Oostbroek' bestemd voor wonen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en één en ander met de daarbij behorende gebouwen en voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluserziening (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 berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie met functiewijziging van horeca naar wonen. De oude parkeerbehoefte bedraagt 22,45 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren avond-nacht. Door een geringe verschuiving van het maatgevend moment van de 100% aanwezigheid van het avond-nacht parkeren naar 90% aanwezigheid van het avond-nacht parkeren, als gevolg van de functiewijziging, bedraagt de parkeerbehoefte van de bestaande functie (op het nieuwe maatgevend moment)  $90\% * 22,45 = 20,21$  parkeerplaatsen en van de nieuwe functie 5,50 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte  $20,21 - 5,50 = -14,71$  parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een afname op het maatgevend moment. Er is daarmee geen sprake van een parkeereis.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 90%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten.

De aanvraag voldoet daarmee aan het bestemmingsplan 'Parapluserziening (fiets)parkeren'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 29 april 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

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 afdeling 3.6, 3.7, 3.11 en 6.4 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de luchtverversing, spuivoorziening, daglicht en hemelwater afvoer.

#### Afdeling 3.6 Luchtverversing

Luchtverversing via andere verblijfsruimte is niet toegestaan. Hierdoor wordt er niet voldaan aan de gestelde eisen die worden gesteld aan de luchtverversing in het Bouwbesluit 2012.

#### Afdeling 3.7 Spuivoorziening

Spuien via andere verblijfsruimte is niet toegestaan. Hierdoor wordt er niet voldaan aan de gestelde eisen die worden gesteld aan de spuiverversing in het Bouwbesluit 2012.

#### Afdeling 3.11 Daglicht

De blauwe lijnen gaan niet uit van de correcte punten volgens de norm. De meetposities “onderkant doorlaat” en “midden van de doorlaat” voldoet niet. Hierdoor wordt er niet voldaan aan de gestelde eisen die worden gesteld aan de daglicht in het Bouwbesluit 2012.

#### Afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater

Er is niet op tekening aangegeven waar de ontspanningsleiding op het dak uitmondt. De luchttoevoerpunt moet minstens 6 meter ervan een zitten (op dezelfde hoogte). Hierdoor wordt er niet voldaan aan de gestelde eisen die worden gesteld aan de hemelwater afvoer in het Bouwbesluit 2012.

Op 26 april 2021 hebben wij het bouwplan getoetst aan de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

#### **Niet Akkoord**

‘We zien een woonblok met een plint waarin bedrijfsruimten zijn gevestigd. De gevel bestaat uit grote kozijnen met een strook kleine bovenlichten. Hier boven zijn woningen gemaakt die via het portiek zijn ontsloten. Een actuele opgave bij dit soort projecten schuilt erin om in de afwijkende plint van het gebouw nu eveneens woningen te maken. Een voorbeeld hiervan kunnen we zien in het blok aan de overzijde van de Lunterenstraat. Het eenvoudigweg behouden van de grote kozijnen refereert niet aan het beeld van woningen. Voor de entree van de woningen wordt een deur plat in de gevel gemaakt ten koste van zo’n groot kozijn. Dat leidt tot een verschraling van de architectuur van dit blok en van de ensemblewaarde van dit deel van de straat.’

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 21 mei 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

Wij hebben vervolgens 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:

### **Akkoord**

‘De plint waarin bedrijfsruimten zijn gevestigd, sluit na aanpassing door het toepassen van dichte penanten, aan op de verdeling van de gevel erboven met de vier erkers. De horizontale geleding van de grote winkelpuien is verkleind en door het toepassen van een middenstijl in de kozijnen ontstaan er verticale ramen die meer refereren aan de woningen die er komen gaan.

Het toepassen van een tweede voordeur geplaatst in symmetrie in en teruggelegd in de gevel creëert een entree in deze plint en past op deze wijze voldoende bij de architectuur van het blok. De willekeur van de geplaatste deur in het vorige ontwerp is daarmee verdwenen. De strook met de bovenlichten in combinatie met het behoud van de donkere plint maken het geheel fraai af. Het toepassen van kunststof kozijnen met een verdiept profiel is eveneens voldoende passend.’

### **Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’**

**Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.**