

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202100002

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de bedrijfsruimte Johan van Veenplein 3 in horeca middelzwaar, het plaatsen van een entresolvloer en het veranderen van de gevel door het vervangen van een raamkozijn door een dubbele deur

Adres: Johan van Veenplein 3

Datum Besluit (P) (GG): 19-07-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8003385.out.pdf

Documentid: 35778544

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Johan van Veenplein 3

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 1 januari 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de bedrijfsruimte Johan van Veenplein 3 in horeca middelzwaar, het plaatsen van een entresolvloer en het veranderen van de gevel door het vervangen van een raamkozijn door een dubbele deur.

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 artikel 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202100002/8003385

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

Diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202100002/8003385

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 initieel ingediende planvoorstel betrof qua oppervlak en gebruik, het toevoegen van een entresolvloer in de casco bedrijfsruimte en deze te gebruiken als horeca middelzwaar (restaurant). In de mogelijk tot planaanpassing van 21 mei 2021 is niet aangegeven dat er geen medewerking verleend zou worden voor het volledig gebruiken van de bedrijfsunit met entresol. Wel is aangegeven wat de parkeereis is voor dat gebruik.

Naar aanleiding van de mogelijkheid tot planaanpassing, heeft u op 11 juni 2021 een aangepast plan ingediend voor een gewijzigd gebruik. Het gebruik is nu gedeeltelijk bakkerij en gedeeltelijk een restaurant. De beide functies zijn volgens de aanvraag niet gelijktijdig in gebruik.

Door het ontbreken van een fysieke scheiding tussen de beide functies en doordat het restaurant alleen geheel bereikbaar is via de bakkerij, is het niet aannemelijk dat er een daadwerkelijke knip in de functie en de openingstijden is.

Wij hebben uw aanvraag daarom verder behandeld als ware het één gecombineerde inrichting.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Laakhavens' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 2' en de functieaanduiding 'horeca' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor als 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Laakhavens' bestemd voor perifere detailhandelsbedrijven, zoals bouwmarkten, tuincentra, grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m² en detailhandel in zeer volumineuze goederen. Door de functie aanduiding 'horeca' is ook horeca in de categorie licht toegestaan tot 200m² in de gehele bestemming 'Gemengd - 2'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Laakhavens' voor wat betreft het gebruik als horeca middelzwaar, een groter oppervlak dan 200m² horeca, danwel kleinschalige detailhandel.

Op grond van artikel 5.5 onder b het bestemmingsplan 'Laakhavens' is het mogelijk af te wijken van de horeca categorie licht voor de horeca middelzwaar met een totaaloppervlak maximaal 400m² oppervlak binnen de bestemming 'Gemengd - 2'.

Op grond van het bestemmingsplan 'Laakhavens' is het niet mogelijk af te wijken voor de kleinschalige detailhandel (bakkerij).

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^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. 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 Paraplusherziening (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 afdeling 6.6 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft het vluchten bij brand.

De maximale persoonsbezetting van ruimte BOG 1c is, conform de vigerende omgevingsvergunning (en het rapport brandveiligheid), op basis van één tegen de vluchtrichting indraaiende deur was ook 37 personen. Met de huidige aanvraag worden er twee aanvullende, tegen de vluchtrichting indraaiende deuren aan de achterzijde gerealiseerd. Dit is op zich akkoord. Wel moeten dit twee tegen deuren zijn met tussenstijl in plaats van een reguliere dubbele deur.

Op 30 maart 2021 hebben wij het bouwplan getoetst aan de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Niet Akkoord

Het maken van een tussenverdieping is voorstelbaar. De enige wijziging aan de gevel is het maken van een dubbele deur in de bestaande vliesgevel. De deuren worden uitgevoerd volgens het bestaande merk en type en dat is passend bij de architectuur van het blok. In de details is sprake van een metselwerk gevel, maar we hebben op deze hoek te maken met prefab elementen, dit moet worden aangepast op tekening. Ook dienen er verticale details te komen voor de beoordeling van o.a. de onderdorpel en het vlak boven de deuren.

Aangezien de noodzakelijke tegendeuren niet gemaakt zijn, hebben wij het aangepaste advies 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, 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 'Laakhavens' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 2' en de functieaanduiding 'horeca' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';

De voor als 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Laakhavens' bestemd voor perifere detailhandelsbedrijven, zoals bouwmarkten, tuincentra, grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m² en detailhandel in zeer volumineuze goederen. Door de functie aanduiding 'horeca' is ook horeca in de categorie licht toegestaan tot 200m² in de gehele bestemming 'Gemengd - 2'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Laakhavens' voor wat betreft het gebruik als horeca middelzwaar danwel kleinschalige detailhandel.

Op grond van artikel 5.5 onder b het bestemmingsplan 'Laakhavens' is het mogelijk af te wijken van de horeca categorie licht voor de horeca middelzwaar. Op grond van het bestemmingsplan 'Laakhavens' is het mogelijk af te wijken voor de kleinschalige detailhandel (bakkerij).

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^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

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

Op zich zijn wij bereid medewerking te verlenen voor het gebruik van de volledige casco bedrijfsruimte met entresol voor horeca in de categorie middelzwaar voor 237m². Door het toevoegen van een winkelfunctie (bakkerij), ontstaat er ook strijd met het bestemmingsplan. In dit gebied is alleen grootschalige detailhandel toegestaan. Mede gezien het Provinciale detailhandel beleid is medewerking aan deze functie onwenselijk.

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 winkel (als fictieve functie aangehouden bij de nieuwbouw van deze casco bedrijfsruimte) naar restaurant. De oude parkeerbehoefte bedraagt 2,96 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren overdag. Door verschuiving van het maatgevend moment van de 100% aanwezigheid van het overdag parkeren naar 0% aanwezigheid van het avond-nacht parkeren, als gevolg van de functiewijziging, bedraagt de parkeerbehoefte van de bestaande functie (op het nieuwe maatgevend moment) $0\% * 2,96 = 0$ parkeerplaatsen en van de nieuwe functie 6,41 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte $6,41 - 0 = 6,41$ parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 7 parkeerplaatsen.

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 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Er dienen 7 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein dan wel gehuurd te worden binnen 200 meter loopafstand voor minimaal 10 jaar. Bij de aanvraag zijn contracten aangeleverd voor de huur van 5 parkeerplaatsen in een nabijgelegen parkeergarage. Het aantal plaatsen is niet voldoende en ook zijn de contracten maandelijks opzegbaar. Hiermee is de aangedragen parkeeroplossing ontoereikend respectievelijk onvoldoende gewaarborgd, waardoor het aannemelijk is dat het parkeerareaal in de openbare ruimte wordt belast.

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 2,37 fietsparkeerplaatsen op het maatgevend moment overdag. Door verschuiving van het maatgevend moment van de 100% aanwezigheid van het overdag parkeren naar 0% aanwezigheid van het avond-nacht parkeren, als gevolg van de functiewijziging, bedraagt de fietsparkeerbehoefte van de bestaande functie (op het nieuwe maatgevend moment) $0\% * 2,37 = 0$ fietsparkeerplaatsen en van de nieuwe functie 18,69 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte $18,69 - 0 = 18,69$ fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeereis is daarmee vastgesteld op 19 fietsparkeerplaatsen. De aanvraag voorziet niet in fietsparkeerplaatsen op eigen terrein.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en fietsen en daarmee niet aan het bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren'.

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.