

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202122608

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de opslagruimte Van Speijkstraat 66 tot wonen, het wijzigen van de gevel en het maken van constructieve doorbraken

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 28-02-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8220965.out.pdf

Documentid: 36265178

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van Speijkstraat 66

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 30 november 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de opslagruimte Van Speijkstraat 66 tot wonen, het wijzigen van de gevel en het maken van constructieve doorbraken.

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 en advisering 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.

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

202122608/8220965

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres**Aantal bijlagen**

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202122608/8220965

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Dit besluit treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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 gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd – 2' 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 de regels van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010' voor wat betreft het laten ontstaan van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak door het wijzigen van het gebruik.

Op grond van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010' 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^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. 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'.

De aanvraag voorziet in één parkeerplaats op maaiveld. Deze parkeerplaats is voldoende bereikbaar en is in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Verder is gebleken dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 1 februari 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

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 de Bouwverordening.

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 3.2 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de bescherming tegen geluid van installaties. De geluidsbelasting van de buitenunit van de warmtepomp is 59 dB(A). Er is niet aangetoond dat de buiten unit van de warmtepomp, die is opgesteld op het dak op de perceelgrens met de nabijgelegen woning een geluidsniveau van ten hoogste 50 dB heeft, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 februari 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Akkoord.

De commissie kan instemmen met het ontwerp voor de nieuwe voorgevel. De toegevoegde gevelopeningen en de invulling daarvan passen binnen het bestaande gevelbeeld en leiden tot een samenhangend nieuwe geheel.”.

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

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 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 'Zeeheldenkwartier 2010' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd – 2' is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5.2.1 onder a van bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010', omdat de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Door het wijzigen van het gebruik ontstaat er een hoofdgebouw buiten het bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010' 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^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

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

Planologisch

Agenda Ruimte voor de Stad (RIS RIS170032a)

In het Coalitieakkoord 2019-2022 wordt expliciet gesteld dat de Agenda Ruimte voor de Stad leidend is bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Een uitgangspunt van de Agenda Ruimte voor de Stad is dat verdichting, verduurzaming en vergroening bij de verdere ontwikkeling hand in hand gaan. Dit initiatief is geen wenselijke vorm van kleinschalige herstructurering en verdichting. Het toevoegen van een woning op het binnenterrein is op deze locatie niet passend in de bestaande omgeving.

Woonagenda (RIS 301880)

De groei van de stad zorgt voor een grote behoefte aan woningen en woonkwaliteit. In de Woonagenda is opgenomen hoe de gemeente omgaat met het toevoegen van woningen. Dit kan namelijk invloed hebben op het karakter en de leefbaarheid van een wijk, zowel in positieve- als in negatieve zin. Daarom dienen nieuwe woningen aan te sluiten op de bestaande bouwstijl en in de bestaande omgeving. De beoogde woning in de binnentuin sluit niet aan bij de bestaande bouwstijl en doet afbreuk aan de bestaande omgeving.

Niet akkoord.

Stedenbouwkundig

Algemeen

Het initiatief betreft het realiseren van een woning op de plaats van een bestaand bijgebouw (magazijn). Het Zeeheldenkwartier wordt gekenmerkt door een gesloten bouwblokkenstructuur met hoofdbebouwing aan de buitenzijde en open binnenterreinen met (groene) tuinen met ondergeschikte bijgebouwen. Het initiatief is gelegen in een bouwblok waar sprake is van een hoge concentratie van aan- en bijgebouwen op een relatief groot binnenterrein, dat deels wordt ontsloten met een brede toegangspoort aan de Van Speijkstraat. In voorliggend initiatief wordt de transformatie beoogd van een bijgebouw (magazijn) tot woning binnen het bestaand volume. Het bestaande bijgebouw is door zijn afmeting (twee lagen 5.5m hoog, grondvlak 62m2 groot) afwijkend van wat in het bestemmingsplan wordt toegestaan.

Bouwregels

Bijgebouwen zijn, volgende de begrippen (artikel 1, lid 24) 'een niet voor bewoning bestemd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw'. Het initiatief beoogt het gebruik van het gebouw als woning. Wonen wordt alleen toegestaan als toevoeging van een (afzonderlijke) ruimte aan het hoofdgebouw, welke vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is en functioneel deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

Het initiatief is geen onderdeel van een hoofdgebouw en buiten het bouwvlak gelegen. Het betreft geen aanbouw, want het is niet vanuit een bestaand hoofdgebouw toegankelijk en maakt er functioneel geen deel van uit. Een nieuw hoofdgebouw op het achterterrein van de Van Speijkstraat is stedenbouwkundig atypisch en onwenselijk.

Door het realiseren van een nieuw hoofdgebouw kan bij de woning in de toekomst nieuwe (extra) bebouwing vergunningsvrij worden gerealiseerd. Dit werkt verdere dichtslibbing en verrommeling van het terrein in de hand. Dit is een ongewenst precedent.

Het gaat om een solitaire ontwikkeling die niet aansluit bij de bestaande karakteristieken van de wijk. Behoud van de kenmerkende opbouw van het bouwblok met behoud van de ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt. Daarbij staat een eventuele toekomstige integrale planontwikkeling met aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het binnenterrein in de weg. Het initiatief is om deze redenen dan ook niet akkoord.

Niet akkoord.

Conclusie

Vanwege bovenstaande overwegingen gaan wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet akkoord met het initiatief.

Vanuit het oogpunt van monumentenzorg bestaan er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan het bouwplan. In volume wijzigt er in het voorliggende plan niets aan het bestaande pand. Het voorgestelde plan heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van dit beschermd stadsgezicht.

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.