

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202205832

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het vergroten van de woningen Geleenstraat 104 tot en met 104E door het realiseren van dakopbouwen

Adres: Geleenstraat 104

Datum Besluit (P) (GG): 30-06-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8342414.out.pdf

Documentid: 36535408

Bestandsgrootte: 0,09



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Geleenstraat 104 tot en met 104E

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 31 maart 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het vergroten van de woningen Geleenstraat 104 tot en met 104E door het realiseren van dakopbouwen.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin de beoordeling en advisering zijn opgenomen. Deze bijlag moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van deze wet te weigeren op basis van de in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202205832/8342414

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

Diverse

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.

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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Doubletstraat- en Geleenstraat' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Gemengd – 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

De voor 'Gemengd – 1' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Doubletstraat- en Geleenstraat' bestemd voor:

- uitsluitend op de begane grond:(raam)prostitutie-inrichtingen, vitrines en werkruimtes uitsluitend overeenkomstig het bepaalde in de bij dit bestemmingsplan behorende Inventarisatiestaat prostitutie-inrichtingen als opgenomen in bijlage 1 van de regels;
- uitsluitend op de verdiepingen:
 - o wonen met uitsluiting van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 - o opslag;

één en ander zoals nader bepaald in artikel 3.3 en met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- de gebouwen mogen uitsluitend in een gesloten bebouwing worden gebouwd;
- uitbreiding van een (raam)prostitutie-inrichting door middel van inwendige, dan wel uitwendige verbouwingen, dan wel toevoegen van vitrines en/of werkruimtes, is niet toegestaan;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- dakterrassen en voorzieningen ten behoeve van het gebruik van daken als terras zijn niet toegestaan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3.2.1, onder d, van het bestemmingsplan 'Doubletstraat- en Geleenstraat' voor wat betreft het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte van 9 meter met circa 3,42 meter.

Op grond van het bestemmingsplan 'Doubletstraat- en Geleenstraat' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 2, 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 motiveren dit als volgt:

De directe omgeving in dit deel van de Rivierenbuurt kenmerkt zich door een drielaagse aaneengesloten bebouwing met plat dak, afgewisseld met een éénlaagse bebouwing die vaak de overgang vormt tussen de hoekpanden van de aangrenzende straten.

Voor dit deel is een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld waarbij is uitgegaan van de bestaande rechten uit voorgaande bestemmingsplannen en ziet toe op met name de prostitutie-inrichtingen op de begane grond en 1e verdieping. Wonen en bedrijvigheid zijn daarbij ondergeschikt aan de raamprostitutie.

De bouwregels van het bestemmingsplan maken het dan ook niet mogelijk om de drielaagse bebouwing met plat dak te voorzien van een dakopbouw ten behoeve van de eronder gelegen woningen waardoor de aanvraag in strijd is voor wat betreft het overschrijden van de maximale bouwhoogte.

De reden voor het niet opnemen van een bouwaanduiding 'dakopbouw' is dat dit bestemmingsplan consoliderend van aard is gelet op de hoofdbestemming als prostitutie-inrichting overeenkomstig de Kadernota Prostitutiebeleid (RIS 283710) en daardoor zijn er geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Hoewel wonen op de verdieping is toegestaan en ook al is vergund is er, gelet op het conserverend karakter van het bestemmingsplan, geen reden om hier het wonen te intensiveren door middel van een ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van een dakopbouw ten behoeve van de uitbreiding van de eronder liggende woningen.

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 'Doubletstraat- en Geleenstraat' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. De aanvraag heeft geen grondroering tot gevolg waarbij sprake is van een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 m. Hierdoor is er geen sprake van archeologische bodemverstoring.

Het bestemmingsplan 'Parapluziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' bevat geen relevante bepalingen voor deze aanvraag.

Daarnaast hebben wij conform het bestemmingsplan 'Parapluziening (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. De oude parkeerbehoefte bedraagt 0,75 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren werkdag-avond. De nieuwe parkeerbehoefte op maatgevend moment werkdag-avond is 1,20 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 0,45 parkeerplaatsen. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 1 parkeerplaats.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie lager dan 80%. Hierdoor mogen bewoners en bezoekers het parkeerareaal in de openbare ruimte benutten. De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van 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.