



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201215225/5835161
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp
weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Koperwerf 28

Geachte heer, mevrouw,

Op 27 september 2012 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het kantoor Koperwerf 28 tot huisvesting voor arbeidsmigranten.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de uitgebreide 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.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 6 oktober 2015 gedurende zes werken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door [Geanonimiseerd].

Deze zienswijze heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijze is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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 bijlagen moeten 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 met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen, ruimtelijke onderbouwing, planbeschrijving en rapport.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
Namens dezen:

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

[Geanonimiseerd]

Wij wijzen u erop dat u een gedeelte van de betaalde leges kunt terugvragen na weigering van de omgevingsvergunning of een eerste- of tweede fase beschikking. Een aanvraag tot teruggave kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen met een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

EINDOORDEEL ACTIVITEITEN

(Bijlage bij beschikking aanvraag omgevingsvergunning)

Het bouwplan gaat uit van transformatie van het kantoorgebouw naar huisvesting voor arbeidsmigranten.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is het gebruiksdoel woonfunctie vastgesteld.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie M, nr. 02285.

Beoordelingstraject

Bij de aanvraag was in eerste instantie sprake van huisvesting in het kader van een nieuw te vestigen Chinees handelscentrum.

Op verzoek van aanvrager hebben wij op 4 juli 2013 uitstel verleend van het aanleveren van een nadere onderbouwing in reactie op de gestaakte ontwikkelingen betreffende het Chinese handelscentrum. Hierbij is aangegeven dat wij uiterlijk januari 2014 een besluit wilde nemen op uw aanvraag.

Mede met het oog op invulling van de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van arbeidsmigranten, is gezocht naar mogelijkheden van huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie. Hierbij is nogmaals meer tijd gegund voor het zoeken naar een geschikte partij.

In het voorjaar van 2014 heeft u voorgesteld om de kantoorruimte te transformeren naar huisvesting voor (Oost-Europese) arbeidsmigranten. Bij deze aanvraag is geconstateerd dat de voorgestelde exploitant niet een SNF- of SKIA-gecertificeerde exploitant betreft.

Beoordeling activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De aanvraag voor deze activiteit is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Zichtenburg waarbinnen de grond is aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden.

Binnen deze bestemming zijn bedrijven voor nijverheid (industrie en ambacht), handel en openbaar nut, met in de bestemming passende bebouwing zoals productiehallen, werkplaatsen, kantoren, magazijnen, showrooms, met uitzondering van detailhandels-gebouwen- opslagterreinen, los-/ en laadplaatsen, parkeergelegenheden, erven, tuinen en/of terrassen en hierbij passende andere bouwwerken toegestaan.

De omzetting van de functie van kantoorgebouw naar woonfunctie past niet in het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan is geen ontheffing van de voorschriften mogelijk. Het plan paste ten tijde van de ontvangst van de aanvraag ook niet in de categorie gevallen als bedoeld in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Medewerking kon alleen worden verleend middels een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 Wabo waarbij een goede ruimtelijke onderbouwing vereist is

Inmiddels is door de gemeente een herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein ZKD (Zichtenburg - Kerketuinen - Dekkershoek) is inmiddels op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder met ingang van 5 juni tot en met 16 juli 2015 ter inzage gelegd. De bestaande situatie en bestemming van het karakter van het bedrijventerrein vormt daarbij het vertrekpunt

Binnen dit bestemmingsplan is voor het gebied waarbinnen deze locatie is gelegen bedrijven tot categorie 3.2 mogelijk gemaakt. Een woonfunctie binnen deze bestemming gaat bestaande bedrijven en invulling conform de bestemmingsplanvoorschriften mogelijk belemmeren.

Met ingang van 1 oktober 2014 bestaat de mogelijkheid met toepassing van artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wabo medewerking te verlenen aan plannen voor ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste 10 jaar.

Ingewonnen adviezen en overwegingen

Het bouwplan en de voorgestelde doelgroepen zijn voorgelegd aan Economie, Wonen, Verkeer en Infrastructuur, Stedenbouw & Planologie en Brandweer. Het laatste planinitiatief is met de uitgebrachte adviezen op 20 mei 2015 in het HIT (Haags Initiatieven Team) behandeld. Het bouwplan heeft hier een negatief advies ontvangen.

Het plan niet past binnen het toekomstig bestemmingsplan en past niet binnen de relevante economische beleidsvisie van de afdeling Economie en de woonvisie van de afdeling Wonen.

In opdracht van de afdeling Economie heeft Adviesbureau STEC 2014 een onderzoek- en adviesrapport uitgevoerd naar functiemenging op dit bedrijventerrein. In dit rapport wordt geadviseerd dat (lichte) functiemenging naar andere functies op ZKD mogelijk moet zijn, maar dan alleen met functies die de doorontwikkeling naar een blijvend modern bedrijventerrein niet in de weg staat. Functiemenging met wonen gaat veelal ten koste gaat van de oorspronkelijke werkfunctie (fysieke ruimte en milieuruimte).

Permanente woonfunctie is niet mogelijk, gelet op de kozijnenfabriek en bakkerij in de directe omgeving.

Ten aanzien van een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan is het standpunt ook negatief omdat niet aannemelijk is dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen.

Eindoordeel activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 of 3, Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Zichtenburg', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is opgenomen;
- het ontwerpbestemmingsplan 'ZKD (Zichtenburg – Kerketuinen – Dekkershoek)', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Bedrijf' is opgenomen;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft het feit dat gebruik van de panden voor de woonfunctie niet is toegestaan, waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften.

Het plan is tevens in strijd met het ontwerpbestemmingsplan ZKD(Zichtenburg – Kerketuinen – Dekkershoek) om dezelfde reden dat hierin ook niet voorzien wordt in een woonfunctie.

Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regel binnen het bestemmingsplan niet mogelijk. Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 of 3°, Wabo wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Gelet op het besluit geen medewerking te verlenen aan de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is het bouwplan niet getoetst aan de gronden als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo. Het bouwplan is derhalve niet getoetst aan het bouwbesluit en niet voorgelegd aan de welstandscommissie voor advies.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit, de ingewonnen adviezen en besluit op de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening bestaat er bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Beantwoording ingekomen zienswijze tegen ontwerp-besluit**Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:**

In het kader van artikel 3.10 Wabo heeft het ontwerp weigeringsbesluit omgevingsvergunning Koperwerf 28 ter inzage gelegen met ingang van 6 oktober 2015. Door het [Geanonimiseerd] is een zienswijze ingediend omdat in het ontwerpbesluit onvoldoende aandacht is besteed aan de consequenties voor de waterhuishouding.

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijze die is ingekomen naar aanleiding van de ter inzage legging:

Het besluit heeft betrekking op de weigering van de omgevingsvergunning voor de beoogde omzetting van het gebruik van kantoor naar logies ten dienste van arbeidsmigranten op planologische gronden. Hierbij is de waterparagraaf niet volledig meegenomen omdat het plan niet past binnen het recent in procedure gebrachte bestemmingsplan.

Mocht in de toekomst alsnog medewerking worden verleend aan dit of een ander bouwplan op deze locatie waarbij een ruimtelijke onderbouwing onderdeel zal uit maken van de procedure dan zal het advies van het [Geanonimiseerd] hierin uiteraard worden meegenomen.