



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit hoek Fruitweg – Dynamostraat (bij de rotonde tegenover c.q. naast Fruitweg 17)

Uw brief van

Ons kenmerk

201804935/7210839

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diversen

Geachte heer/mevrouw,

Op 12 maart 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een kiosk op de hoek Fruitweg – Dynamostraat (bij de rotonde tegenover c.q. naast Fruitweg 17). Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te weigeren.

Voorafgaande aan deze beslissing zullen uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerpbesluit kenbaar maken.

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel -Bijeenkomstfunctie – vastgesteld.

Activiteit ‘Bouwen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Fruitweg’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Verkeer-2’ en de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ zijn opgenomen;
- de parapluperziening (fiets)parkeren;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van het toegestane gebruik naar horeca en het oprichten van een gebouw op gronden waar alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan. Bovendien geldt ter plaatse een dubbelbestemming waar in het geheel geen bouwwerken ten behoeve van de samenvallende bestemmingen zijn toegestaan.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn echter niet bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om niet af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 12 september 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie kan niet instemmen met de voorgestelde kiosk. De kiosk is aan drie zijden voorzien van rolluiken. Hierdoor ontstaat een zeer gesloten karakter (bij gesloten luiken). Ook de omkasting van de rolluiken vormt een aantasting voor de kiosk. Tevens vormt de positionering van de kiosk een verstoring van het straatprofiel, ten opzichte van het achterliggende groen.”

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Fruitweg’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Verkeer-2’ is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 9.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van het toegestane gebruik naar horeca en het oprichten van een gebouw op gronden waar alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan. Bovendien voldoet de aanvraag niet aan artikel 13 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan aangezien er ter plaatse van deze dubbelbestemming in het geheel geen bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn niet bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en motiveren dit als volgt.

Voor de verklaring van geen bedenkingen verwijzen wij naar het raadsbesluit van 26 november 2015 (RIS 288041).

Het initiatief staat feitelijk op de hoek Fruitweg – Dynamostraat (bij de rotonde tegenover c.q. naast Fruitweg 17) gesitueerd. Voor deze locatie is in 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning (voor het plaatsen van een kiosk ten behoeve van de verkoop van snackwaren) geweigerd. De activiteit is daarbij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. ‘Fruitweg e.o.’ waarin ter plaatse van het initiatief de bestemming ‘Verkeer-verblijfsstraat (V-2)’ en dubbelbestemming ‘Leiding’ zijn opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat het initiatief op dezelfde hoek is gesitueerd. Hierdoor is het initiatief onverminderd in strijd met artikel 9.1 ‘Verkeer-Verblijfstraat (V-2)’ en artikel 13.2 ‘Leiding’ voor wat betreft het bouwen van een kiosk ten behoeve van de verkoop van snackwaren ter plaatse van een bestemming waar het gevraagde gebruik en het plaatsen van een gebouw niet zijn toegestaan. Bovendien geldt ter plaatse een dubbelbestemming waar in het geheel geen bouwwerken ten behoeve van de samenvallende bestemmingen zijn toegestaan.

De gemeente Den Haag heeft voor kiosken nieuw beleid ontwikkeld: “De straat verdient het: handel in de buitenruimte”. De kiosk is echter recentelijk geplaatst en valt niet onder het overgangsrecht van het markten, straathandel en kiosken-beleid.

De locatie maakt geen onderdeel uit van de hoofdwinkelstructuur. De positionering van de kiosk zorgt voor een verstoring van het straatprofiel en ten opzichte van het achterliggende groen. Het plaatsen van noodzakelijke afvalcontainers en (eventuele) uitstallingen komt de uitstraling en kwaliteit op deze zichthoek niet ten goede. Wij hebben dan ook bezwaar tegen de realisatie van een kiosk op de hoek Fruitweg – Dynamostraat (Telexstraat).

Daarnaast zijn wij niet bereid deze afwijking toe te staan aangezien de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag niet bereid is om een grond-huurovereenkomst af te sluiten voor de betreffende kiosk. Vorengaande houdt in dat de aangevraagde activiteit als gevolg van privaatrechtelijke belemmeringen niet kan worden uitgevoerd.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

CONCEPT