



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit locatie tegenover Alphons Diepenbrockhof 30

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201906653/7412981

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 1 april 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een kiosk ong. tegenover Alphons Diepenbrockhof 30.

Uw aanvraag omvat de activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning weigeren voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken, met ingang van de datum van verzending op de documentenlijst, ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd]

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Zienswijze(n)

Zienswijze(n) kunnen worden gericht aan:

Burgemeester en wethouders van Den Haag
Afdeling DSO, team Vergunning en Toezicht
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Voor het indienen van een zienswijze wijzen wij u op de volgende punten:

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in de zienswijze.
- b. U zet uw handtekening onder uw zienswijze.
- 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 een zienswijze indient.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten van uw zienswijze schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders een zienswijze in? Stuur dan een volmacht mee.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

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

Activiteit ‘Bouwen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Waldeck’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengde doeleinden’ is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het plaatsen van een kiosk ong. tegenover Alphons Diepenbrockhof 30.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het geldende bestemmingsplan ‘Waldeck’, omdat gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken gebouwd mogen worden, als bedoeld in artikel 4 lid 1, onder 2, sub a van het bestemmingsplan. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn 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’.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van de Bouwverordening.

Op 7 juni 2019 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota. De kiosk wordt naast een bestaande kiosk geplaatst, die een meer paviljoenachtige uitstraling heeft. Gezien de (kleinere) maat van de nu voorgestelde kiosk, waardoor van een ensemble van paviljoens geen sprake kan zijn, is een afwijkende vormgeving mogelijk. De nu voorgestelde vormgeving is passend voor een kiosk.

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag 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’, aangezien geen medewerking kan worden verleend aan de activiteit ‘Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening’.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Waldeck’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengde doeleinden’ is opgenomen;

De aanvraag betreft het plaatsen van een kiosk ong. tegenover Alphons Diepenbrockhof 30.

De voor ‘Gemengde doeleinden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wijkcentrum, detailhandel, horeca-inrichtingen tot en met categorie III van de Staat van Horecainrichtingen, dienstverlening, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
- welzijnsvoorzieningen;
- wonen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het geldende bestemmingsplan ‘Waldeck’, omdat gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken gebouwd mogen worden, als bedoeld in artikel 4 lid 1, onder 2, sub a van het bestemmingsplan. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden met artikel 4 lid 1, onder 2, sub a van het bestemmingsplan ‘Waldeck’. Daarbij valt het bouwplan niet binnen een van de categorieën gevallen, als opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning kan worden verleend. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn niet bereid de afwijking van artikel 4 lid 1, onder 2, sub a, van het geldende bestemmingsplan ‘Waldeck’, toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van de volgende motivering:

Stedenbouw

De beoogde locatie van de kiosk maakt deel uit van de hoofdwinkelstructuur. Een kiosk voor groente en fruit vormt een aanvulling op het bestaande aanbod van het winkelcentrum. Naar aanleiding van de economische wenselijkheid is de ruimtelijke inpasbaarheid van de kiosk op het winkelplein onderzocht. Uitgangspunten daarbij waren dat de kiosk bij moet dragen aan de versterking van de looplijnen in het winkelcentrum en dat de kiosk aansluit bij de ruimtelijke opzet van het winkelplein en daarbinnen geen visuele blokkade vormt. Met het winkelplein wordt hier bedoeld de noordelijke entree vanaf de Mozartlaan t/m het hart van het winkelcentrum (bij de Etos).

Er zijn een aantal locaties waar voldoende fysieke ruimte aanwezig is voor een kiosk. De meesten zijn niet geschikt omdat ze te geïsoleerd liggen ten opzichte van de andere winkels. Wel geschikt zijn de locatie naast de Apotheek en die naast de Bloemenkiosk. Naast de Apotheek is centraal gelegen in het winkelcentrum, met goede looplijnen maar te prominent in het zicht, ook met de gesloten zijden. Op de locatie naast de Bloemenkiosk profiteren beide kiosken van elkaars aanwezigheid en kan er een trekker ontstaan bij de hoofdentree van het winkelcentrum. De looplijnen tussen de kiosken en het centrum worden geactiveerd, wat gunstig kan uitpakken voor de tussenliggende winkels. De tweede kiosk die nu centraal op het plein staat, de Viskiosk, wordt verplaatst naar de zijkant en komt in dezelfde strook te liggen als de twee andere kiosken. Het betreft een integrale aanpak.

Met de recente herinrichting van het winkelplein is de Bloemenkiosk zorgvuldig ruimtelijk ingepast. Het is opgenomen in - en aan de achterzijde uitgelijnd met - de groenstrook (een 2,5 meter brede plantenbak). De achterzijde is gesitueerd aan de parkeerplaats. De voorzijde ligt met de uitschuifbare uitstalling aan de winkelstrip. Dit draagt bij aan de levendigheid. Hier is voldoende ruimte voor de loopstomen en zitbanken. De kiosk voor de groente- en fruit wordt op exact dezelfde manier ingepast, naast de Bloemenkiosk op een afstand van ca. 9 meter. Hiertussen bevindt zich de doorgang naar het parkeerterrein. Voor de inpassing van de Groentekiosk moet de groenstrook met ca. 5 meter ingekort worden. Dit kan elders op het plein worden gecompenseerd.

Adviescommissie Openbare ruimte

Op het plein is al voldoende aanbod van kiosken. Om reden van ruimtelijkheid van het plein en de beschikbaarheid voor diverse activiteit is het onwenselijk om het aantal uit te breiden. Dit zou een forse aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte zijn.

Stadsbeheer

Hoewel het Stadsdeel Loosduinen geen prioritair gebied is wat betreft verdichting van de stad zijn op tal van locaties voornemens om nieuwbouw toe te voegen. Openbare ruimte wordt door toename van het aantal inwoners van de stad steeds meer schaarser, zeker als het gaat over dat deel van de openbare ruimte die primair beschikbaar is voor verblijven en ontmoeten, voor manifestaties, evenementen, markten en braderieën.

De aanvraag voor de kiosk heeft betrekking op de verblijfsruimte in het winkelcentrum, die onlangs volledig opnieuw is ingericht, met toevoeging van groenvakken, speelgelegenheid en bankjes. Een ontmoetingsplek voor de buurt.

Als eerste is er in het bestemmingsplan is geen ruimte gereserveerd voor een kiosk. Voorts is er in het beleidsdocument over kiosken, de nota MSK, vastgelegd dat er een terughoudend beleid wordt gevoerd ten aanzien van nieuwe kiosken. Voor nieuwe kiosken is in principe plaats als zij aantoonbaar bijdragen aan de ruimtelijke en economische versterking van een winkel- of toeristisch gebied.

Er bevinden zich – afgezien van de ovale verkoopgelegenheid op het centrale plein – al drie kiosken in dit winkelcentrum, waarmee het maximum al wel bereikt is. Het economisch functioneren van Waldeck ligt al ver boven het Haagse gemiddelde en de meerwaarde ten opzichte van ambulante handel is niet aangetoond.

Het plein is recent gereconstrueerd, daarbij is juist gekozen voor een groene invulling. Dit groen nu alweer verwijderen is een verkeerd signaal naar de wijk, ook al wordt dit groen gecompenseerd. Het plaatsen van een kiosk gaat ten koste gaan van beschikbare verblijfsruimte, die samen met de buurt is ingevuld en zorgt voor voldoende gebruiksmogelijkheden van de weg. Het toevoegen van een kiosk beperkt dit juist. In het kader van stadsbeheer kan niet meegewerkt worden aan het beschikbaar stellen van de grond.

Conclusie

Gelet op het terughoudend beleid ten aanzien van kiosken, het maximaal aantal kiosken in het winkelgebied Waldeck reeds is bereikt en de gebruiksmogelijkheden en de ruimtelijkheid van de openbare ruimte te veel wordt ingeperkt, zijn er bezwaren tegen het plan. Om deze reden kan niet worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en wordt geen medewerking verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan.

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 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.