



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Wassenaarseweg ongenummerd tegenover nummer 7

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202008252/7931802

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 14 mei 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het verplaatsen, vernieuwen en vergroten van een kiosk aan de Wassenaarseweg ongenummerd tegenover nummer 7. 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.

Wij willen uw aanvraag om omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

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

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

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]

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.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Benoordenhout' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Verkeer - Verblijfsstraat' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

In het bestemmingsplan 'Benoordenhout' zijn de voor 'Verkeer - Verblijfsstraat' aangewezen gronden bestemd voor voet- en fietspaden, wegen, parkeerplaatsen en ter plaatse van de aanduiding 'pg' een ondergrondse parkeergarage. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Op de gronden zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals verkeersgeleiders, luifels, wind- en terrasschermen, en kunstobjecten toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'pg' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan van maximaal 2 lagen.

In het bestemmingsplan 'Benoordenhout' zijn de voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m2 en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Uit de ingediende documenten blijkt dat dat niet het geval is.

In het bestemmingsplan 'Benoordenhout' zijn de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (cultuurhistorische) waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht. Eén en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt dat het bouwen binnen de grenzen van het rijksbeschermd stadsgezicht moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Benoordenhout' voor wat betreft het oprichten van een gebouw in de vorm van een snackkiosk op gronden waarop alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsstraat' zijn toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan 'Benoordenhout' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is evenmin 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 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recent wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van het vervangen en verplaatsen van een kiosk (nieuwbouwsituatie). De maatgevende tijd voor motorvoertuigen is overdag. De parkeerbehoefte van de kiosk bedraagt afgerond 1 parkeerplaats. Het plan gaat ten koste van 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waarvan er twee in afmetingen niet waren afgestemd op gangbare personenauto's vanwege een bestaande put voor vet/olie.

In deze specifieke situatie is er aanleiding om een lagere parkeereis te stellen omdat de parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand in de huidige situatie lager dan 80% is en door deze ontwikkeling niet boven de 80% uitkomt. Hierdoor mag de openbare straat, conform artikel 4.3.2 van de Nota parkeernormen Den Haag, worden benut om in de parkeerbehoefte van de aanvraag te voorzien.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016, de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte neemt afgerond met 2 fietsparkeerplaatsen toe en valt daarmee binnen de vrijstellingsgrens zoals omschreven in paragraaf 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 (RIS125494).

De aanvraag voldoet daarmee aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

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 het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 2 september 2020 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie kan instemmen met de opzet en uitwerking van de kiosk. Deze is zorgvuldig in positionering, vormgeving en detaillering en is ‘familie’ van de kiosk op het Nassauplein. Echter, vuilopslag en andere bijbehorende voorzieningen dienen in het volume te worden opgelost en lijken dat nu niet te zijn.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 1 maart 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 24 maart 2021 beoordeeld of het gewijzigde bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“Eerder beoordeelde de commissie de opzet en uitwerking van de kiosk reeds als zorgvuldig. Echter, ruimte voor afvalcontainers ontbrak. Hiervoor is nu ruimte in het volume gereserveerd. De commissie beoordeelt dit positief.”

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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer 202008252.

- de constructietekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- De omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- Het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken.

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen:
<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.
De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

- Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan;
- Een exploitatievergunning (of melding) horeca is vereist indien sprake is van het (opnieuw) inrichten en drijven van een horeca-inrichting;
- Een vergunning of instemmingsbesluit is vereist voor het plaatsen van een terras op de openbare weg.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.
De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via
<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

Niet ingrijpende activiteiten waarvoor geen natuurvergunning is vereist

De onderhavige locatie is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het is op grond van de Wet natuurbescherming verboden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te realiseren die mogelijk leiden tot significant schadelijke effecten op Natura 2000-gebieden. Gelet op de omvang van de door u gevraagde activiteit en de te verwachten effecten van de uitvoering en het gebruik van uw project is vastgesteld dat er geen sprake is van toename van stikstofdepositie door dit bouwplan. Daardoor kunnen significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Het college wijst u er daarnaast op dat aanpassing van het project of het anders gebruiken van het bouwwerk wel tot significant negatieve effecten kan leiden op Natura 2000-gebieden. Wanneer daarvan sprake is, dan moet u ervoor zorgdragen dat u beschikt over een natuurvergunning. Een natuurvergunning kunt u aanvragen bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), die deze aanvragen behandelt namens Provincie Zuid-Holland.

CONCEPT

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Benoordenhout' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Verkeer - Verblijfsstraat' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 15 van het bestemmingsplan 'Benoordenhout' voor wat betreft het oprichten van een gebouw in de vorm van een snackkiosk op gronden waarop alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsstraat' zijn toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan 'Benoordenhout' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is evenmin 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 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

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

Planologisch

Met bestaande verkooppunten die nog niet de status van kiosk hebben wordt iets flexibeler omgegaan. Inzet daarbij is het respecteren van verworven rechten van ondernemers. Ondernemers krijgen de keuze om hun verkooppunt aan te passen tot een kiosk die voldoet aan de daarvoor gestelde regels (Nota Markten, straathandel en kiosken 2016-2021, RIS282882). Die regels zijn o.a. het ruimtelijk op orde brengen van het straatbeeld, het voldoen van de kiosk aan de redelijke eisen van welstand en niet in een looproute staan. In de stedenbouwkundige afweging wordt toegelicht dat het gewijzigde initiatief aan deze regels voldoet.

Cultuurhistorische waarde

De kiosk is van redelijk bescheiden formaat en de uitklapbare schotten maken integraal onderdeel uit van het ontwerp. De kiosk is naar achter geplaatst zodat het voetpad ononderbroken doorloopt. Het resulteert in een verzorgd straatbeeld en is dan ook geen aantasting van de cultuurhistorische waarden in dit Rijksbeschermd stadsgezicht.

Met betrekking tot de bouwregels:

Locatie

Ten opzichte van de bestaande situatie is het ingediende ontwerp een flinke verbetering. Er is aandacht besteed aan de vormgeving en de afmetingen van de kiosk (inclusief luifel) voldoen met ongeveer 23m² aan de maximale maat van 25m². De kiosk is naar achteren geplaatst waardoor er een bredere voetgangersruimte wordt gecreëerd. In de bestaande toestand is deze ruimte ongeveer 1,4 meter en bij het beoogde ontwerp is deze ruimte ongeveer 3,5 meter (met geopende schermen). Het naar achteren plaatsen van de kiosk gaat echter wel ten koste van 3 parkeerplaatsen. Door het naar achteren plaatsen en de aandacht voor architectuur wordt bijgedragen aan een hoogwaardig straatbeeld met voldoende doorloop ruimte in het openbaar gebied.

Vetput

Uitgangspunt bij een kiosk is dat allerlei zaken zoals vetput/frituurolie, afval(opslag), elektrazaken e.d. in pandig worden opgelost. In voorliggende initiatief wordt de vetput ondergronds geplaatst. Alleen de putdeksel is zichtbaar in openbaar gebied. Deze deksel c.q. toegang tot de vetput is buiten de kiosk – direct aan de achterzijde van de kiosk – gelegen vanwege praktische redenen (omdat de vetput goed toegankelijk moet zijn voor de vrachtwagen met afzuigbuisinstallatie). Anderzijds kan een vetput geuren (bij opening) en is het mede om voedselhygiëne voorschriften onwenselijk om de installatie c.q. putdeksel intern in het horecakeukentje op te nemen.

Afvalopslag

Afvalopslag gaat in pandig plaatsvinden. Op tekening (plattegrond) staat aangegeven dat de afvalopslag in de kiosk wordt opgeslagen, direct voor de meterkast. Het openbaar gebied wordt hierdoor niet belast met afvalopslag.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een ‘Algemene verklaring van geen bedenkingen’ (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 15 september 2020 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

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 kan worden verleend.