



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Wijndaelerweg 3

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202102285/8433168

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 8 februari 2021 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vervangen en vergroten van de viskiosk Wijndaelerweg 3. 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.

Activiteit ‘Bouwen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan ‘Kijkduin - Ockenburgh’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Verkeer - Verblijfsstraat’ en ‘Groen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’;
- Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten’;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag betreft het vernieuwen en vergroten van de viskiosk Wijndaelerweg 3

De voor 'Verkeer - Verblijfsstraat' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan ‘Kijkduin – Ockenburgh’ bestemd voor voet- en fietspaden, wegen, parkeervoorzieningen, toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken. Een en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen geldt dat er enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals verkeersgeleiders, luifels, wind- en terrasschermen, en kunstobjecten zijn toegestaan.

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan ‘Kijkduin – Ockenburgh’ bestemd voor groen(voorziening), park, plantsoen, speeltuin en speelvoorzieningen. Een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, voet- en fietspaden, ruiterspaden, water en overige voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De voor ‘Waarde – Archeologie’ aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan ‘Kijkduin – Ockenburgh’, 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 deze dubbelbestemming 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 0,50 m 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 stukken blijkt dat hier geen sprake van is.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Kijkduin – Ockenburgh’ voor wat betreft het wijzigen van het toegestane gebruik, alsmede het oprichten van een gebouw op gronden waar alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming ‘Verkeer - verblijfsstraat’ en de bestemming ‘Groen’ zijn toegestaan. Tevens is de aanvraag in strijd met de Algemene Bouwregels voor wat betreft het in één laag beneden peil bouwen.

Op grond van het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh' 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] de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en fietsen berekend. Er is sprake van een verbouwsituatie zonder functiewijziging. De oude parkeerbehoefte bedraagt 0,51 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren overdag. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 0,99 op het maatgevend moment overdag. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 0,49 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 1 parkeerplaatsen.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 80%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. De aanvraag voorziet niet in 1 parkeerplaats op eigen terrein.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee niet aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeereis voor motorvoertuigen als bedoeld in artikel 5.1 onder b. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6 van de planregels juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

- de parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand is in de huidige situatie lager dan 90%.
- het verschil tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing en na de verbouwing is kleiner dan 3 parkeerplaatsen;
- het aanleggen van deze parkeerplaatsen is op het eigen terrein niet mogelijk.

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 oude fietsparkeerbehoefte is 0,92 fietsparkeerplaatsen op het maatgevend moment overdag. De nieuwe fietsparkeerbehoefte is 1,68 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte 1 fietsparkeerplaatsen. Conform artikel 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 ligt de ondergrens voor het bepalen van de fietsparkeereis op 30 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerbehoefte ligt onder deze grens. Er is daarmee geen sprake van een fietsparkeereis.

De aanvraag heeft geen betrekking op de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

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.

Op 22 juli 2021 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 is in afmetingen, positionering en architectonische uitwerking passend, zowel typologisch als in de context. Gezien de uitgesproken omkadering is ook de reclame op het dak akkoord.”

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit 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 moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- de tekeningen en berekeningen van de funderingsbalk en BG vloeren
- het funderingspalen onder de bestaande kelder 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 1.25 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

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 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.

Wij wijzen u erop, dat op enig moment de Omgevingswet in werking zal treden. Het aanvragen van een omgevingsvergunning en de daarbij behorende vergunningprocedure zullen met de komst hiervan wijzigen.

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.

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 Particulier:

<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

Zakelijk:

<https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding>

Huur gemeentegrond

Wij wijzen u erop dat uw bouwplan zich op gemeentegrond bevindt. U dient dientengevolge een huurovereenkomst af te sluiten voor het gebruik van de betreffende grond. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag. Zij zijn te bereiken op 14070.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Kijkduin - Ockenburgh' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsstraat' en 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 21.1, artikel 21.2.1 en artikel 9.2 onder a van het bestemmingsplan 'Kijkduin - Ockenburgh' voor wat betreft het wijzigen van het toegestane gebruik, alsmede het oprichten van een gebouw op gronden waar alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming 'Verkeer - verblijfsstraat' en de bestemming 'Groen' zijn toegestaan. Tevens is de aanvraag in strijd met artikel 33, lid e voor wat betreft het in één laag beneden peil bouwen.

Op grond van het bestemmingsplan 'Kijkduin - Ockenburgh' 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.

De motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die u aantreft in de bijlage bij dit besluit. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

Van toepassing zijn de volgende beleidsdocumenten:

- Nota Markten, straathandel en kiosken 2016-2021 (RIS 283882)
- Stimulering transformatie standsplaatsen naar kiosken Den Haag 2017

Met het kioskenbeleid biedt de gemeente de ondernemer de kans om tot 1 januari 2022 bouwwerken met een standplaatsvergunning door middel van het verkrijgen van een omgevingsvergunning te legaliseren als kiosk. Uitgangspunt daarbij is dat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande situatie en dat aan de transitie in principe altijd medewerking wordt verleend. Daarbij geldt dat er in principe geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan tegen deze transitie van standplaatsen naar kiosken met een omgevingsvergunning en dat eventuele strijdigheid met het bestemmingsplan hiervoor geen belemmering hoeft te zijn. De toegestane maximale maat van een kiosk is 25m². Voor een horecapaviljoen geldt dat de maximale maat 40m² is.

De aanvraag betreft een horecapaviljoen met een oppervlakte van 40m² BVO bovengronds en 29,3 m² bvo ondergronds (kelder). Dit voldoet aan de nota Markten, straathandel en kiosken (omvang horecapaviljoen maximaal 40m²).

De kiosk bevindt zich in de oksel van de kruising Wijndaelerweg-Ockenburghstraat in een groenstrook die onderdeel is van het Landschappelijke Raamwerk Kijkduin-Binnen. De voorgestelde positionering en massa van de kiosk zijn stedenbouwkundig voorstelbaar. De kiosk is ingepast binnen de groenrand. Op deze manier blijft de ruime opzet van het trottoir gehandhaafd en kunnen de verschillende gebruikers (klanten en voetgangers) de ruimte zonder hinder blijven gebruiken.

Gezien het vorengaande kunnen wij instemmen met het bouwplan.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Er 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.

CONCEPT