



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Valkenbosplein 1K

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202108514/8173987

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer,

Op 17 mei 2021 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het legaliseren van de kiosk Valkenbosplein 1K.

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

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlagen, waarin per activiteit, de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorwaarden, alsmede de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van xx-xx-xx voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond/ gedeeltelijk gegrond/ gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

CONCEPT

Bijlage (beoordeling activiteiten)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen vooralsnog de gebruiksdoelen 'winkelfunctie' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Verkeer-Straat' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor Verkeer-Straat aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' bestemd voor:

- wegen;
- openbaar vervoerstroken;
- toegangsportalen;
- ontluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken;
- parkeerplaatsen;
- laad- en losplaatsen;
- voet- en fietspaden

één en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen, water en overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

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

Gebleken is dat de bestaande, te verplaatsen kiosk op het plein gelegen is buiten de daarvoor bedoelde gebruiksaanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Verkeer-Straat'. Hierdoor is de kiosk in strijd met de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt'.

Op grond van het bestemmingsplan 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'.

De aanvraag heeft geen grondroering tot gevolg waarbij sprake is van een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 m. Hierdoor is er geen sprake van archeologische bodemverstoring.

Wij hebben op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2011, de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en fietsen berekend volgens het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Aangezien er voor de bestaande te verplaatsen kiosk nog niet eerder een omgevingsvergunning was verleend, zoals bedoeld in artikel 1b, lid 1 van de Woningwet, is de aanvraag op grond van de toetsingscriteria van de Nota beoordeeld als een nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is overdag. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 1 parkeerplaats, welke niet voorzien is op eigen terrein.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie lager dan 80% waardoor de benodigde parkeerplaats kan worden toebedeeld aan de openbare weg.

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

Er is met de 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 de Bouwverordening.

Er is met de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan artikel 4.14, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de aanwezigheid van een toiletruimte.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond en betreft de aanwezigheid van een toiletruimte in een nabijgelegen horecagelegenheid op Valkenbosplein 10, op minder dan 20 m loopafstand. Deze afstand achten wij voldoende vergelijkbaar met een loopafstand in een reguliere winkelfunctie waar wel een toilet aanwezig kan zijn.

De gelijkwaardige oplossing toont op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 aan dat ten minste dezelfde mate van bruikbaarheid wordt bereikt als is beoogd met de in het Bouwbesluit 2012 voor deze onderdelen gestelde voorschriften.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 8 september 2021 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.

Hoewel de commissie een kiosk van deze afmetingen hier goed mogelijk acht, maakt zij op een aantal onderdelen bezwaar tegen het voorstel. Zo beoordeelt zij de ruimtelijke inpassing negatief, doordat de kiosk nu looproutes en zichtlijnen blokkeert. Ook is de kiosk onvoldoende alzijdig georiënteerd en vormen de installaties op het dak een verstoring van het gevelbeeld. Onduidelijk is of vuilopslag en een eventuele vetput inpandig worden opgelost.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 3 oktober 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 6 oktober 2021 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 gaat akkoord met optie 2 voor wat betreft de inpassing, omdat hiermee geen looproutes en zichtlijnen worden geblokkeerd.

De kleurstelling is gewijzigd en de gevel wordt deels in hout uitgevoerd. Onduidelijk is echter hoe dit wordt gedetailleerd. Ook is de kiosk nog steeds onvoldoende alzijdig georiënteerd. En hoewel de installaties op het dak nu worden 'ingepakt', leidt de constructie rondom de installaties door de afmetingen en de positionering dicht op de dakrand tot een visuele volumetoename en daardoor nog steeds tot een verstoring van het gevelbeeld. Uit de aangeleverde stukken valt niet op te maken of de vuilopslag en eventuele vetput inpandig is gedacht.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u nogmaals de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 17 november 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 12 januari 2022 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:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota .

Eerder was de commissie reeds akkoord met optie 2 voor wat betreft de inpassing, omdat hiermee geen looproutes en zichtlijnen worden geblokkeerd.

Uit een begeleidend schrijven blijkt dat de bestaande kiosk behouden blijft, de kozijnen worden geschilderd en de bestaande gevel wordt vervangen voor houten delen. Dit is akkoord.

Omdat het niet mogelijk is de bestaande kiosk verder te openen gaat de commissie akkoord met de verminderde alzijdigheid aan de gesloten zijde. Wel vraagt zij om hier een zo rustig mogelijk beeld te realiseren.

De bestaande installaties zullen met een transparant scherm zo veel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Dat beoordeelt de commissie positief. Het scherm is zo laag mogelijk om te voorkomen dat dit tot een visuele volume toename leidt.

Uit de toelichting blijkt dat de vuilopslag en vetput inpandig worden opgelost.

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.

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.

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:

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. 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>

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Verkeer-Straat' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de bestaande te verplaatsen kiosk op het plein, welke alleen bestaansrecht had op basis van een standplaatsvergunning, gelegen is buiten de daarvoor bedoelde gebruiks aanduiding 'detailhandel' van de bestemming 'Verkeer-Straat'. Hierdoor is de kiosk voor wat betreft het gebruik in strijd met artikel 11.1 onder g. Ook is de kiosk in strijd met artikel 11.12.1 onder a, b en c van de bouwregels doordat deze de voorgeschreven bouwregels voor een kiosk overschrijdt.

Gelet op de bovengenoemde strijdigheden wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling, zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

De gevraagde omgevingsvergunning kan niet 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 omdat uit de onderstaande omgevingsaspecten is gebleken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorgenomen activiteit

In de Nota Markten, straathandel en kiosken (RIS 283882) is opgenomen dat de gemeente Den Haag ondernemers de kans biedt om tot 1 januari 2022 bouwwerken met een standplaatsvergunning te legaliseren als kiosk door middel van een omgevingsvergunning. Bedoeling daarbij is dat de bestaande situatie zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen wordt, met als voorwaarde dat er een goede inpassing in de omgeving plaatsvindt.

Het voorstel betreft de legalisatie van een kiosk die is gesitueerd op het Valkenbosplein, dicht bij de hoek aan de kruising tussen de Beeklaan en de Laan van Meerdervoort.

Beleidskader

Het gemeentelijk beleid streeft ernaar op grond van de Nota Markten, straathandel en kiosken meer ruimte te bieden aan ambulante handel in een aantrekkelijke buitenruimte, en welke past bij de bedrijvigheid van een grote stad en de behoefte van bewoners aan een prettige woonomgeving. Het eerdere beleid was gedateerd en sloot niet voldoende aan bij de wensen van consumenten en ondernemers. Er zijn (nog steeds) volop nieuwe ontwikkelingen en ondernemers die graag in de buitenruimte handel willen bedrijven, tijdelijk of structureel.

Met de nota wordt het volgende nagestreefd:

- Het bieden van kansen en een gelijk speelveld door het uitbreiden van het aantal standplaatsen en door meer ruimte te bieden voor themamarkten en buurtmarkten.
- Het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad voor bewoners en bezoekers en het zorgen voor nieuwe banen.
- Het bieden van duidelijkheid over wat wel en niet mag in de buitenruimte. Uitgangspunt is dat de buitenruimte gebruikt mag worden. Reuring past bij een grote stad. Het stellen en handhaven van duidelijke grenzen is nodig om de leefbaarheid te waarborgen en om ondernemers gelijke kansen en gelijke mogelijkheden te bieden.

Ten aanzien van standplaatsen en kiosken is in de nota opgenomen dat ondernemers kunnen kiezen of ze weer ambulante gaan worden of dat ze hun verkoopvorm (middels een omgevingsvergunning) gaan omvormen tot een kiosk.

De bestaande kiosk heeft een duidelijke voor- en achterzijde en is met de voorzijde georiënteerd op de straat aan de noordzijde van het plein en met de achterzijde op het fietspad langs de Laan van Meerdervoort. De kiosk blokkeert een belangrijke looproute en een zichtlijn richting het plein.

Volgens de richtlijnen uit de nota is de kiosk iets te groot, heeft deze geen alzijdig karakter en zijn de installaties op het dak zichtbaar vanaf de straat. Als gevolg hiervan is de uiterlijke verschijningsvorm van de kiosk aangepast en is deze verschoven zodat er sprake is van doorgaande zichtlijnen en looproutes. Hierdoor is de iets te grote omvang van de kiosk voorstelbaar.

Aanverwante omgevingsaspecten

Geluidhinder

Voor het initiatief is geen hogere grenswaardebesluit vereist in het kader van de Wet geluidhinder omdat het geen geluidgevoelige functie betreft.

Bodemgeschiktheid

Op basis van het bodemloket is gebleken dat de herplaatsing van de kiosk geen belemmering vormt. De kiosk heeft tevens een vloeiend vloer ter voorkoming dat de bodem onevenredig vervuild wordt.

Luchtkwaliteit

De verplaatsing van de kiosk draagt niet 'in betekende mate' bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan kan daarmee zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Bedrijven en milieuzonering

Door de verplaatsing van de kiosk op het plein zal naar verwachting geen extra geluid- of geurhinder te verwachten zijn omdat er nog voldoende afstand is tot de woningen in de directe omgeving. Bovendien is de kiosk voorzien van een geurinstallatie.

Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is de conclusie dat er geen risicobronnen liggen in en nabij het plangebied. Het betreft hier geen realisatie van een gevoelige functie, waardoor toetsing aan het groepsrisico niet noodzakelijk geacht wordt.

Flora en fauna

Negatieve effecten op beschermde soorten als gevolg van de verplaatsing van de kiosk worden niet verwacht. Vanwege mogelijke nesten in de bomen in de directe omgeving wordt aanbevolen om de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten de broedperiode van de vogels uit te voeren. Daarnaast wordt geadviseerd om tijdens de werkzaamheden ten behoeve van het verplaatsen de algemene zorgplicht in acht te nemen.

Waterhuishouding

Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven volgens het Hoogheemraadschap. De bestaande situatie is al verhard en het plan betreft uitsluitend het verplaatsen van een bestaande kiosk.

Stikstofdepositie

Het verplaatsen van de kiosk alsmede het veranderen van de gevelafwerking leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 200 gebieden. Voor de verplaatsing is geen berekening van de stikstofdepositie vereist.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 25 januari 2021 is aan de Algemene raadscommissie (werkkring Ruimte) gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene verklaring valt.

Het plan is inpasbaar in zijn omgeving voor wat betreft functie, stedenbouw en de omschreven omgevingsaspecten. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

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, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan deze vergunning verbinden wij het volgende voorschrift:

Afval mag niet in een naastgelegen afgeschermd locatie c.q. in de openbare ruimte opgeslagen worden. Vetputten mogen geen aanslag doen op openbare ruimte en dienen inpandig of ondergronds te worden geïntegreerd.