



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Noordwal 418 tot en met 423

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202118868/8596339

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 7 oktober 2021 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van de bedrijfsruimtes Noordwal 418 tot en met 423 tot bedrijfsruimtes met wonen en het plaatsen van tussenvloeren en uitbouwen.

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

Wij zijn voornemens door u gevraagde omgevingsvergunning weigeren.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlagen, waarin de beoordeling is opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van xx-mei 2023 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 weigeren.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202118868/8596339

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

ONTWERP

Bijlage (beoordeling activiteiten)

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Westeinde' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'bedrijf' 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.

Het bestemmingsplan 'Westeinde'

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'bestemd voor ambachtelijke bedrijven, parkeervoorzieningen en laad- en losplaatsen, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik en voor bouwen buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan 'Westeinde' 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 niet 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 Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, heeft geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het advies luidt als volgt:

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan Westeinde een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld.

Bij nadere bestudering van de bouwplannen blijkt dat de grondroeringen, bestaande uit funderingssleuven, binnen het oppervlaktecriterium van 50 m² blijven. Daarom worden aan de werkzaamheden geen voorwaarden verbonden vanuit de archeologische monumentenzorg.

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan het bestemmingsplan Parapluherziening (fiets)parkeren voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's en fietsen op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan.

De Bouwverordening

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 10 mei 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

In dit specifieke geval wordt de eventuele in pandig aanwezige bodemverontreiniging niet beïnvloed door het voorgenumen bouwplan. Daarnaast wordt de (eventueel) toekomstige sanering niet belemmerd door de totstandkoming of wijziging van het bouwwerk.

Door de realisering van het bouwwerk ontstaan geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het bouwwerk. Er is daarom geen schade of gevaar te verwachten zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

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 de Bouwverordening.

Het Bouwbesluit 2012

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft het volgende.

Afdeling 2.9. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Bouwmaterialen mogen slechts een beperkte bijdrage leveren aan de ontwikkeling van brand en rook. Van de gebruikte materialen is het niet aangetoond dat deze voldoende aan de brandklassen, zoals bedoeld in artikel 2.73.

Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

Het is niet aannemelijk gemaakt dat er wordt voldaan aan de spiegelsymmetrische brandoverslag zoals bedoeld in artikel 2.85.

De berging behorende bij nummer 423 moet een brandwerend tenminste 30 minuten hebben. Dit ontbreekt op tekening.

De scheidingswand nabij de woonruimte van huisnummer 418 richting de tuin moet tenminste 30 minuten brandwerend uitgevoerd zijn. Dit ontbreekt op tekening.

De brandscheiding van de berging naast kantoorruimte 421 loopt niet over de scheidingswand waardoor ook hier de brandwerendheid ontbreekt.

Op tekening staat vermeld dat de uitwendige constructies 30-60 minuten brandwerendheid bezitten. Het rektens verkregen niveau is 60 minuten, dit dient te worden gehanteerd als minimaal niveau. De brandwerendheid van de uitwendige scheidingsconstructies voldoet daarmee niet aan artikel 2.85.

Op de verdiepingen staan brandwerendheden vermeld maar niet weergegeven met de rode lijn zoals op de begane grond, zodoende is de precies plaats van deze brandwerendheden niet duidelijk en ontbreken deze feitelijk.

Afdeling 2.11. Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook
Gebruikers moeten enige tijd worden beschermd tegen een brand die elders in het gebouw kan ontstaan. Daarom moet een brandcompartiment uit één of meerdere sub-brandcompartimenten bestaan. Er gelden aanvullende maatregelen voor mensen die slapen of die niet zelfstandig kunnen vluchten.

Er zijn geen weerstanden tegen rookdoorgangen op tekening weergegeven.

Afdeling 2.12. Vluchtroutes

Een bouwwerk moet over voldoende vluchtroutes beschikken, zodat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

De vluchtroutes vanuit de woningen en kantoren dienen te worden uitgewerkt tot aan aansluitend terrein en de openbare weg. Voor de voordeuren is dit nu niet inzichtelijk.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Het is niet duidelijk waar de cv-ketel/warmtepomp, mv-box en de kanalen van de ventilatie lopen en is niet duidelijk op welke manier er voor gezorgd wordt dat het karakteristieke installatie-geluidniveau als gevolg van de installaties (bronnen en leidingen/kanalen) in de verblijfsruimten van de woning ten hoogste 40 dB bedraagt.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

De minimale afstand van een ventilatieopening tot de erfgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, anders mag de ventilatieopening niet worden meegerekend. Hierdoor is niet aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen voor luchtverversing.

Afdeling 3.7 Spuivoorziening

De minimale afstand van een opening voor spuiventilatie tot de erfgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, anders mag de opening voor spuiventilatie niet worden meegerekend. Hierdoor is niet aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen voor spuivoorzieningen.

Afdeling 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas

Het is niet duidelijk welk systeem cv-ketel toegepast wordt (open/ gesloten systeem), waar deze geplaatst wordt, van waar de verbrandingslucht wordt betrokken en waar de rookgasafvoer uitmondt.

Afdeling 3.11 Daglicht

De minimale afstand van een daglichtopening tot de erfgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, anders mag de daglichtopening niet worden meegerekend. Hierdoor is niet aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen voor daglichttoetreding.

Afdeling 4.1 Verblijfsgebied en verblijfsruimte

De vrije hoogte boven een voer moet bij verbouw minimaal 2,1 meter bedragen. Op de verdiepingen bedraagt deze slechts 2,05 meter.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben waarmee brand tijdig kan worden ontdekt, zodat veilig kan worden gevlucht.

Rookmelders in de woningen en kantoorruimtes dienen te worden aangebracht conform NEN 2555. In het renvooi op de tekeningen staat vermeldt dat het brandmelders betreffen. Waardoor niet aan de eis wordt voldaan.

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben zodat gebruikers tijdig worden gewaarschuwd en het vluchten goed verloopt.

De deur aan de Noordwalzijde met een loopdeur dient te allen tijde van binnenuit te openen zijn en het vluchten niet te belemmeren. Dit blijkt niet uit de geleverde gegevens.

Er ontbreekt een aantal zelfsluitende deuren in inwendige brandwerende scheidingsconstructies.

De Welstandsnota

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 5 oktober 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:

“Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie kan niet instemmen met het voorstel. De architectonische uitwerking is weliswaar voldoende passend voor de nieuwe functie en in deze omgeving, maar het volume wordt flink uitgebreid, waarmee de ruimtelijke hoofdpzet vertroebelt en het binnenterrein te zeer verdicht. De ontsluiting van de woon-werkunits is te nauw en mist elke vorm van woonkwaliteit.

Onduidelijk is wat de status is van de serre op het laatste tekenblad, direct achter Noordwal 418, en of dit onderdeel is van de aanvraag. Er mist informatie en deze is niet beoordeeld.”

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, lid 1, onder a, c en d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Westeinde' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Het bestemmingsplan 'Westeinde'

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'bestemd voor ambachtelijke bedrijven, parkeervoorzieningen en laad- en losplaatsen, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3.1 voor wat betreft het gebruik als kantoren en wonen en ook niet voldoet aan artikel 3.2.1 onder a voor bouwen buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijkingen tezamen 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 niet bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Gebruiksregels

In de gemeente Den Haag is er een groeiende vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte (RIS 297199, 2017). Het economische beleid van de gemeente Den Haag is er op gericht om dit aanbod te vergoten of in ieder geval te behouden. Dit heeft als gevolg dat er in beginsel geen medewerking wordt verleend aan een initiatief dat leidt tot onttrekking van het bestaande oppervlak aan kleinschalige bedrijfsruimte. Met een akkoord op dit plan neemt het aantal m² kleinschalige bedrijfsruimte in de stad verder af. Bovendien is er met recent vastgestelde Woonagenda 2020-2023 (RIS305711) een lijn ingezet om een toename van te veel kleine woningen in het centrum een halt toe te roepen. Het voorliggende initiatief stelt woon/werkeenheden voor met 15,8 m² woonoppervlak per eenheid, wat niet overeenkomt met de kaders uit het gemeentelijke woonbeleid.

Zo is het beleid in het kader van woningsplitsing gericht op woningen met een omvang van minimaal 40 m². Dit ter borging van een basaal woongenot. Een vergelijkbaar kader geldt voor zogenaamde 'short stay-voorzieningen' (verblijfsplaatsen voor het gebruik van 2 weken tot 4 maanden), waarvoor een minimumoppervlak van 50 m² van toepassing is.

Het behouden van bedrijfsruimten in Den Haag is een duidelijke beleidsdoelstelling. In de bedrijfshuisvestingsstrategie is opgenomen dat we terughoudend zijn met het transformeren van bedrijfsruimtes. Er blijft in de plannen voor het veranderen van de bedrijfsruimtes geen bedrijfsruimte over. De beoogde invulling en uitstraling staat in de tekeningen benoemd als kantoor. Er is geen beeld van de behoefte aan dergelijke woonwerk-units. Omdat het uiteindelijke gebruik door de gemeente niet te controleren is bestaat het risico op volledige verkleuring naar wonen.

Bouwregels

De bebouwing aan de Noordwal wordt gekenmerkt door een bouwblokkenstructuur met hoofdbebouwing aan de buitenzijde en open binnenterrein met (groene) tuinen en ondergeschikte bijgebouwen. Het initiatief is gelegen op een perceel met bestemming 'bedrijven' waarop het achterterrein twee bouwvlakken ten behoeve van bedrijvigheid staan ingetekend. Het terrein wordt ontsloten door een dubbele toegangspoort naar Noordwal.

Volgens de bouwregels:

In voorliggend initiatief wordt transformatie beoogd van de bedrijfsruimten naar woon-werkunits, waarbij sprake is van forse uitbreiding buiten het bouwvlak. Er wordt een tweelaags berging toegevoegd (23.5m²), grenzend aan de achtertuin van Noordwal 418. De bestaande drie bedrijfsruimten aan de rechterzijde worden op de begane grond uitgebreid richting straatzijde met 4m diepte x 13m breed = 52m². Het bestaande smalle bergingenblok (16.5m²) tussen de volumes van buiten bouwvlak wordt gehandhaafd. Het gaat in totaal om een forse uitbreiding en overschrijding van het bouwvlak met 92 m².

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot bebouwing in dit bestemmingsvlak is gericht op een concentratie van hoofdgebouwen en bijbehorende bedrijfsgebouwen in een daarvoor aangewezen bouwvlak bij gelijktijdige vrijwaring en bescherming van de overige buitenruimte tegen verder reikende verdichting door bebouwing. Onderliggend doel is de borging van een klimaatadaptief woon-, werk- en leefklimaat, waar buitenruimte een klimatologische evenwichtsfunctie vervult door schaduwwerking en ruimte voor erfgroen of vegetatie langs en op gevels. De buitenruimte kan zodoende ook op bedrijfslocaties een positieve bijdrage leveren aan de verbetering van het microklimaat in de stad. De gemeente hanteert bij nieuwe locatieontwikkeling dan ook het zogenaamde 'Groen tenzij-principe' (zie Wegwijzer Den Haag Klimaatadaptief), op basis waarvan een overwegend door bebouwing gedomineerd grondgebruik vermeden dient te worden; dit ter vermindering van hittestress verschijnselen en ter borging van een natuurlijke opvang en waar mogelijk ook infiltratie van regenwater. Het nu liggende bouwplan is hiermee in strijd.

Het initiatief zorgt voor een onaanvaardbare verdichting van het binnengebied, dat door het initiatief verder dichtslibt. Dit is onwenselijk. De ontsluiting naar de woon-werkunits is door de beperkte open ruimte bovendien erg krap, kruipdoor-sluipdoor, niet kwalitatief vormgegeven.

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' de parkeervraag voor motorvoertuigen en berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een verbouwsituatie waarbij bedrijfsruimtes worden getransformeerd naar een koopappartementen met ateliers (functie wonen). De bestaande autoparkeervraag bedraagt 2.03 parkeerplaatsen, waarbij is uitgegaan van dubbelgebruik conform artikel 3:1. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is werkdag-ochtend. De nieuwe autoparkeervraag bedraagt 4,53 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren werkdag-avond. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag 4,43 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment conform artikel 3:2. De autoparkeereis bedraagt daarmee 4,43 parkeerplaatsen waarvan 3,908 voor bewoners/gebruikers en 0,521 voor bezoekers. De parkeereis voor bezoekers bedraagt minder dan 10 parkeerplaatsen waardoor

de parkeereis voor bezoekers mag worden toegewezen aan de openbare ruimte op grond van artikel 2:3 van de Nota. De afgeronde, definitie parkeereis bedraagt daarmee 4 parkeerplaatsen.

Volgens de ruimtelijke onderbouwing voorziet de aanvraag in 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het is onduidelijk of deze parkeerplaatsen voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en/of 4:2 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren van een personenauto zijn daarom niet conform NEN2443.

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'.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 14 april 2022 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt. Op 25 januari 2023 is de gemeenteraad hier nader over geïnformeerd.

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 moet worden geweigerd.