



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Nunspeetlaan 66 tot en met 74

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202120711/8681266

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 4 november 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vernieuwen van de bedrijfsruimten Nunspeetlaan 66 tot en met 74 tot 13 woningen en een fietsenberging.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit moet worden geweigerd.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 3 april 2023 gedurende zes werken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen heeft u gebruik gemaakt. U zienswijze heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De beantwoording van de zienswijze is bijgevoegd in bijlage 2 en moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage 1 waarin de beoordeling en de advisering zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

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

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijn-den-haag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Kosten

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van een activiteit bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en brandveilig gebruik een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. in het beroepschrift moeten alle beroepsgronden worden aangevoerd;
- e. na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd;
- f. vermeld in uw beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- g. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage 1 (beoordeling activiteit)

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘Rustenburg-Oostbroek’ waar ter plaatse van uw initiatief grotendeels de bestemming ‘Bedrijf’ en deels de bestemming ‘Wonen’ zijn opgenomen;

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt aangepast naar woningen. Hiervoor worden delen van de bebouwing verwijderd. Ook wordt een onderdoorgang gecreëerd.

Achter Nunspeetlaan 72 komt een nieuwe woning, als nieuw hoofdgebouw, buiten het op de verbeelding (plankaart) bij het bestemmingsplan aangeduide bouwvlak. Daarbij komt deze woning in de bestemming ‘Bedrijf’, waarbinnen geen wonen is toegestaan.

De bestaande massa in het gebied zonder bouwvlak wordt verkleind, maar omgezet naar wonen. De massa verandering op zich valt onder artikel 22.1 onder a lid 1 van de overgangsbepalingen. Als tenminste de functie bedrijf blijft. Er wordt nu een massa verandering (van een wegbestemde massa) voorgesteld in combinatie met een functiewijziging.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3.2.1 onder f van het bestemmingsplan. Gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De voorgestelde nieuwe woning achter Nunspeetlaan 72 bevindt zich binnen de bestemming ‘Bedrijf’ op een plek waar geen bouwvlak aanwezig op de verbeelding.

De aanvraag voldoet ook niet aan artikel 3.3 onder f voor wat betreft het gebruik van alle gevraagde woningen. Woningen zijn in de bestemming ‘Bedrijf’ in het plangebied van het bestemmingsplan ‘Rustenburg-Oostbroek’ alleen op verdiepingen toegestaan. Voor de onderhavige locatie is maximaal 1 bouwlaag toegestaan. Hierdoor zijn er op deze locatie in het geheel geen woningen toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan 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^o, 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:

De vergunningaanvraag ziet toe op twee functiewijzigingen, namelijk:

- Het wijzigen van de bedrijfsfunctie van zowel het bedrijfsgebouw (op het binnenterrein) als het binnenterrein naar een woonfunctie;
- Het wijzigen van de bedrijfsfunctie annex woonfunctie van de begane grond van de bebouwing (zowel hoofdgebouw als uitbouw) aan de straat naar een volledige woonfunctie.

Voor de vergunningaanvraag zijn het woonbeleid en het economisch beleid de belangrijkste beleidskaders, waaraan is getoetst.

Woonbeleid

Vanuit het woonbeleid zijn de twee beleidsnota's de 'Woonvisie Den Haag 2017-2030' (RIS296833, vastgesteld op 29 juni 2017) en de 'Woonagenda 2020-2023 Haags samen wonen' (RIS305711, vastgesteld op 7 oktober 2020) belangrijk.

Een belangrijk element in de 'Woonvisie Den Haag 2017-2030' is de woningbouw. Voor de woningbouwproductie is dit vertaald in een gemiddelde woningbouwproductie van:

1. 30% sociale huurwoningen voor de hele stad;
2. 20% middeldure huurwoningen en
3. een streven naar 25% middeldure koopwoningen.

Uit de vergunningaanvraag valt niet op te maken hoe die zich verhoudt tot bovenstaande verdeling uit de Woonvisie.

In de 'Woonagenda 2020-2023 Haags samen wonen' is een aantal accenten gelegd, waaronder meer woningen voor starters en meer woningen in het goedkope segment en middensegment. Hoewel in de vergunningaanvraag wordt vermeld dat starters en ouderen als doelgroepen voor de woningen worden beoogd, wordt niet ingegaan op de overige accenten in de Woonagenda (o.a. levensloopbestendige woningen, hoogte van de huur/koopprijzen etc.).

Nieuwe situatie binnenterrein

In de nieuwe situatie van het binnenterrein van het bouwblok wordt gerefereerd aan de hof-typologie. Als woonvorm is de hof-typologie voorstelbaar in relatie tot de verdichtingsopgave en de wens van de gemeente Den Haag om huisvesting te bieden aan kleinere huishoudens.

De hof-typologie betreft een stedenbouwkundige eenheid van afzonderlijke huizen rondom een gemeenschappelijk buitenruimte. Deze typologie verleent zijn kwaliteiten aan zijn geborgenheid, collectiviteit, groene karakter en de aansluiting van de woningen op het binnenterrein. De woningen hebben veelal een rechthoekige woningplattegrond.

In de bouwaanvraag is de maatvoering van de collectieve tuin ondermaats. Daarbij voldoen de woningen niet aan de kwaliteitseisen. Er is sprake van onvoldoende daglichttoetreding en een afwijkende vorm en maatvoering van de woningplattegrond.

Het ontwerp van de woningen op het binnenterrein, wordt daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt, als niet akkoord beoordeeld.

Nieuwe situatie bouwblok

Door de 'gesloten' vormgeving van de nieuwe onderdoorgang ontstaat er onvoldoende entree en woonkwaliteit. De twee nieuwe woningen zijn via deze onderdoorgang ontsloten. De vormgeving van de onderdoorgang als entree is, stedenbouwkundig, niet akkoord.

Het wijzigen van de bedrijfsfunctie van de begane grond naar twee woningen resulteert in onvoldoende woningkwaliteit met beperkte daglichttoetreding.

Economisch beleid

In het Ambitiedocument omgevingsvisie Den Haag (RIS309993) is opgenomen Den Haag economisch vitaal wil zijn. Den Haag groeit fors. Er komen naar verwachting tot 2040 50.000 tot 80.000 nieuwe inwoners bij. Deze zullen ook ergens moeten werken en hebben behoefte aan producten en diensten. Op dit moment is er al sprake van een (fors) tekort aan bedrijfshuisvesting in Den Haag waardoor intensivering en uitbreiding van bestaande bedrijvenlocaties nodig is.

Brede economische groei is een integrale opgave. Ruimte voor werk moet meegroeien met het inwoneraantal zodat elke inwoner van Den Haag mee kan doen: ondernemer en werknemer, onafhankelijk van opleidingsniveau. Er is dringend behoefte aan meer en kwalitatief diverse betaalbare, duurzame en bereikbare bedrijfsruimte. De Haagse agglomeratie moet meer ruimte bieden aan verschillende soorten bedrijvigheid: van internationale topmilieus tot bedrijventerreinen en kleinschalige bedrijfsruimte in de wijken met voldoende leer-werkmogelijkheden voor vakmensen. Door een tekort aan bedrijfshuisvesting wordt er in de Strategische Visie Bedrijventerreinen (RIS303177) ingezet op het behoud en de versterking van de bedrijventerreinen in de stad. Ook wordt dit aangegeven in de Bedrijfshuisvestingstrategie (RIS303177). De gemeenteraad heeft deze wens benadrukt in de motie Nee Tenzij (RIS303742).

Voor de vergunningaanvraag is, zoals hiervoor is vermeld, de beleidsnota 'Bedrijfshuisvestingsstrategie Den Haag' (RIS303177, vastgesteld op 17 oktober 2019) relevant. De belangrijkste elementen van de bedrijfshuisvestingsstrategie zijn:

1. Economische groei stimuleren door behoud van bestaande bedrijvigheid en het toevoegen van geschikte bedrijfshuisvesting:
 1. Tot 175.000 m² op bestaande bedrijventerreinen;
 2. 50.000 m² in de wijken;
 3. Onderzoek naar mogelijkheden op de Vlietzone;
 4. Regionale samenwerking op het gebied van gezamenlijke marketing, promotie, schuifruimte en programmering;
2. Bijdragen aan de verstedelijkingsopgave door functiemenging, in de stad;
3. Bijdragen aan de duurzaamheidsopgave van de stad door het verduurzamen van bedrijfshuisvesting te stimuleren.

In de nota is beleidsmatig ook vastgelegd dat de gemeente op locaties met de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Gemengd' zeer terughoudend omgaat met transformatie van panden of delen van panden die geschikt zijn voor bedrijfsfuncties naar andere bestemmingen.

De vergunningaanvraag betreft het planologisch wijzigen van bestaande bedrijfsbebouwing naar woonbebouwing. Hierdoor neemt de oppervlakte aan bedrijfshuisvesting af in de wijk Oostbroek. Dit staat haaks op de bovengenoemde doelstelling om 50.000 m² bedrijfshuisvesting in de wijken te hebben.

Op basis van het beleid voor bedrijfsruimtes wordt ook in Escamp vastgehouden aan de huidige oppervlakte van de bedrijfsbestemming. Bij herontwikkeling dient dit dus terug te komen. Niet alleen op bedrijventerreinen moet aandacht zijn voor (kleinschalige) bedrijvigheid maar ook in de wijken omdat de nabijheid van de eigen woning en het verzorgingsgebied belangrijke locatie-eisen zijn van gebruikers van dit type bedrijfsruimte.

In de Bedrijfshuisvestingstrategie staat over het wijzigen van de functie bedrijf het volgende: "Op locaties met bestemming bedrijf en gemengd (met uitzondering van de Binckhorst) wordt terughoudend omgegaan met het wijzigen van de functie bedrijf naar andere functies (functiewijziging). Met kruimelgevallen (onder de 750 m²) wordt ook zeer terughoudend omgegaan en zal niet op voorhand medewerking worden verleend. Voor locaties met meer dan 750 m² bedrijfsruimte is zelfs een besluit van het college noodzakelijk."

Achtergrond van dit beleid is het tekort aan kleinschalig, schakelbaar en betaalbare bedrijfsruimten. De bevolking groeit en daar zijn woningen voor nodig, maar ook ruimte waar de inwoners van de stad kunnen werken. Daarnaast is er behoefte aan het behouden van niet-woonfuncties op de begane grond met als doel het realiseren van gemengde en levendige plinten.

Ook in het stadsdeel Escamp is er een tekort aan courante bedrijfsruime, vooral voor de grote aantallen zzp'ers die in dit gebied gevestigd zijn en die behoefte hebben aan bedrijfsruimte. In de Urgentiebrief Bedrijfshuisvesting (RIS311819) wordt dit nogmaals benadrukt. Ook in dit stadsdeel van de stad is onttrekking van bedrijfsruimten niet wenselijk.

Planologisch is de functiewijziging niet akkoord. De beoogde functiewijziging is in strijd met het economisch beleid, maar ook met het woonbeleid. Voor zover de vergunningaanvraag reeds planologisch bezwaarlijk is, is de aanvraag ook stedenbouwkundig niet akkoord door een te groot ruimtebeslag en lage woonkwaliteit.

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 15 februari 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.

Bijlage 2 (beantwoording van de ingekomen zienswijze)

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking heeft u een schriftelijke zienswijze ingediend. De schriftelijke zienswijze hebben wij op 12 mei 2023 ontvangen, vlak voordat de termijn van de terinzagelegging afliep en daarmee ook de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

In uw zienswijze geeft u aan deze mondeling nader te willen toelichten. Op 2 juni 2023 is u de mogelijkheid geboden om op 5 juni 2023 uw zienswijzen mondeling danwel uw zienswijze schriftelijk nader toe te lichten. Op 5 juni 2023 is nog de mogelijkheid geboden om op 6 juni 2023 mondeling uw nadere toelichting te geven. Van deze mogelijkheden heeft u geen gebruik gemaakt.

Wij hebben u met de 3 genoemde opties voldoende mogelijkheden geboden voor het nader toelichten van uw zienswijzen. Ook geeft u aan dat het om een nadere toelichting op de al ingediende zienswijze gaat. De strekking van de schriftelijk ingediende zienswijzen zouden met een mondelinge toelichting niet wijzigen. Ook zorgt een mondeling toelichting op de schriftelijke zienswijze niet voor nieuwe onderwerpen binnen de zienswijzen, aangezien het slechts om een toelichting zou gaan.

In uw zienswijze verzoekt u om niet over te gaan tot vaststelling van het negatief ontwerpbesluit. Samengevat heeft uw zienswijze betrekking op het volgende:

1. In de ontwerpweigerings wordt onder meer gesteld dat het ontwerp van de woningen op het binnenterrein en de entree via de onderdoorgang vanuit stedenbouwkundig oogpunt onvoldoende zouden zijn. Aanvrager begrijpt de ontwerpweigerings aldus dat zelfs als aan deze stedenbouwkundige bezwaren tegemoet zou worden gekomen – waartoe aanvrager binnen de grenzen van het redelijke bereid is – medewerking aan het bouwplan niet zou worden verleend omdat de omvorming van bedrijfsruimte naar woonruimte niet aanvaardbaar zou zijn. Voor aanvrager is het moeilijk te begrijpen dat in de huidige tijd, waarin enorme behoefte bestaat aan betaalbare woningbouw, ervoor gekozen zou worden om in een door woningbouw gekenmerkte en zicht daar bij uitstek voor lenende omgeving vast te houden aan de aanwezigheid van op zichzelf staande bedrijfsruimte. Nunspeetlaan 66-74 is gelegen in een typische woonomgeving met relatief smalle straten. Het binnenterrein van Nunspeetlaan 66-74 staat al lang leeg. Woningbouw zou een zinvolle en vanuit de omgeving zeer gedragen invulling zijn, zo is gebleken op een in overleg met de buurtvereniging georganiseerde informatieavond. Dat er ook aan bedrijfsruimte behoefte bestaat is daarom een ontoereikende grond om geen medewerking te verlenen naar herbestemming tot woningbouw. Het valt lastig te begrijpen dat aan een bedrijfsfunctie wordt vastgehouden terwijl het laatste bedrijf dat ter plaatse gevestigd was het complex in 1990 (!) heeft verlaten en het daarna grotendeel heeft leeggestaan;
2. De stedenbouwkundige of uitvoeringstechnische kritiekpunten die in het ontwerpbesluit worden genoemd ten aanzien van de vormgeving van de onderdoorgang, de maatvoering van de collectieve tuin en de gestelde maar niet nader toegelichte onvoldoende daglichttoetreding en afwijkende vorm en maatvoering van de woningplattengrond zijn met aanpassingen oplosbaar. Aan aanvrager zou ook de gelegenheid moeten worden geboden om die aanpassingen door te voeren. Het aanpassen van woningen naar kwaliteitseisen met afstand tussen de woningen en daglicht is, voor zover vereist volgens de regels van het Bouwbesluit, haalbaar, en de woningen zullen voldoende betaalbaar kunnen worden gerealiseerd zodanig dat ook op dat punten aan eventuele eisen wordt voldaan.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Het klopt dat ook bij het oplossen van de stedenbouwkundige obstakels met betrekking tot de woningkwaliteit nog geen medewerking verleend zal worden aan het initiatief. Het opheffen van de bedrijfsruimte botst dermate met de doelstellingen die zijn vastgelegd in de Bedrijfshuisvestingsstrategie dat het toestaan van het voorgestelde bouwplan niet wenselijk en niet mogelijk is. Dat er op het moment een – zelfs landelijk – grote behoefte aan nieuwe woonruimte bestaat, is onvoldoende aanleiding om de eveneens bestaande behoefte aan voldoende bedrijfsruimte in Escamp terzijde te schuiven. Of de functiewijziging naar woonruimte draagvlak heeft onder omwonenden doet in dat verband niet ter zake. Ook langere leegstand van een pand leidt niet tot een ander oordeel. Leegstand is niet direct aanleiding voor de conclusie dat er geen behoefte is aan bedrijfsruimte op deze locatie;
- ad 2. Zoals ook door aanvrager is vastgesteld in punt 1, worden met het wegnemen van de obstakels m.b.t. de onderdoorgang, de tuin en andere technische onderdelen niet de strijdigheden met het Haags woonbeleid en economisch beleid weggenomen. Deze aanpassingen zouden dus niet leiden tot het verlenen van de gevraagde vergunning. Het heeft om deze reden geen waarde om nog over te gaan tot het aanpassen en beoordelen van een aangepast plan, waarin wederom opheffing van de bedrijfsruimte wordt voorgesteld.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, heeft de ingediende zienswijze geen reden gevormd om niet tot het vaststellen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.