



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Conceptweigering Saturnusstraat 9

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202203952/8804053

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Op 3 maart 2022 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk veranderen van het kantoor Saturnusstraat 9 tot wooneenheden ten behoeve van kamergewijze verhuur. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning weigeren voor de activiteiten Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

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

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

Deze conceptweigering wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn er wel/geen zienswijzen ingediend.

U kunt bij het bestuursorgaan uiterlijk zes weken na dagtekening van deze brief een zienswijze over het conceptbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202203952/8804053

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 -Kantoorfunctie- vastgesteld.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binckhorst’, waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming ‘Transformatiegebied’ en de gebiedsaanduidingen ‘geluidszone - industrie’ en ‘overige zone – Binckhorsthaven en Maanplein’ zijn opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 7 van het bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binckhorst’

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

Artikel 7.2.1 sub u Sociale veiligheid en Artikel 7.2.2. sub a t/m c Ruimtelijke kader

Het plan Saturnusstraat 9 omvat de gedeeltelijke transformatie van het bestaande pand naar groepswoningen voor studenten. Een deel van het bestaande kantoor blijft naar verwachting ook in de toekomstige situatie in gebruik als kantoor. In totaal worden 16 groepswoningen voorgesteld met daarin ruimte voor 210 kamers. In de aangeleverde ‘ruimtelijke onderbouwing’ ontbreekt het aan een gedegen onderbouwing van ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 7.2.6 sub c – Programma Wonen

Er is niet aangetoond dat het plan voldoet aan de beleidsregel woonkwaliteit, omdat de woningen in slechts één groottecategorie vallen. Meerwaarde van een concept als MOOOF of een vergelijkbaar concept is er niet. Dit is ook al toegelicht in een gesprek met u of uw gemachtigde waarin ook enkele alternatieve ontwikkelingen zijn besproken. In het nieuwe plan is echter geen alternatief gepresenteerd in de periode van 10 maart 2023 (toen het gesprek plaatsvond) tot nu.

Tevens is niet aangetoond dat het plan voldoet aan de beleidsregel ruimtelijke kwaliteit voor de gebieden binnen de functie-aanduiding ‘primaat werken’.

Het betreft een gemengd hoogstedelijk gebieden met het accent op werken en bedrijvigheid, die door de ligging ten opzichte van infrastructuur, door milieu- en geluidshinder en/of door bestaande bedrijvigheid met name gericht zijn op werken. Menging met wonen is mogelijk, maar behoud van bedrijvigheid heeft prioriteit. In de regels is daarom opgenomen dat bij primaat werken geldt dat bij sloop-nieuwbouw, renovatie en transformatie minimaal het bruto-vloeroppervlak van de begane grond van het bestaande pand dat niet in gebruik was voor de activiteit wonen, terug moet komen in het nieuwe initiatief op de begane grond en/of verdieping en dat dit oppervlak niet aangewend mag worden voor de activiteit wonen

Tevens is niet aangetoond dat het plan voldoet aan de beleidsregel arbeidsplaatsen. De verantwoording arbeidsplaatsen is niet opgenomen. Het gaat daarbij om 16 groepswoningen.

Inmiddels is gebleken dat na de huuropzegging door de eigenaar er geen ruimte is voorzien aan het huisvesten van het concept MOOOF. Wij zijn niet op de hoogte gesteld van een lopende alternatieve vergelijkbare invulling van deze functie.

Het initiatief biedt na de huuropzegging door de eigenaar geen ruimte aan het huisvesten van het concept MOOOF. Er bestaan geen bij de gemeente bekende lopende vergelijkbare alternatieven voor de invulling van deze functie.

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.

Activiteit ‘Bouwen’

Omdat we de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ weigeren en derhalve geen toepassing geven aan het afwijken van het Chw Omgevingsplan Binckhorst wordt deze activiteit ook geweigerd.