

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Maatschap Nolet Advocaten

Abraham Patrasstraat 5
2595 RC DEN HAAG

Ons kenmerk
201101488/5207774

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Diversen

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van Imhoffstraat 16

Geachte

Op 27 januari 2011 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de eengezinswoning Van Imhoffstraat 16 tot kantoor en het samenvoegen met het kantoor Abraham Pastrasstraat 5. De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie R, nr. 9446 en 9447.

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

Het ontwerp van dit besluit en de daarbij behorende stukken hebben met ingang van 21 februari 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingekomen. De ingediende zienswijzen vormen geen reden om niet tot het verlenen van de omgevingsvergunning over te gaan. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 4, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen 1 tot en met 3, waarin per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften alsmede de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Alle bijlagen maken deel uit van deze vergunning en moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

201101488/
06-06-2013
14:39:16

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.

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze beroepstermijn, 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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

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. *de reden of argumenten waarom u beroep instelt.*
- e. *indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.*

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 Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

201101488/
06-06-2013
14:39:16



Bijlage 1: activiteit 'Bouwen'**Beoordeling activiteit 'Bouwen'**

Deze activiteit is getoetst aan:

- het Bouwbesluit;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Bezuidenhout Midden', waarin, met betrekking tot uw aanvraag, het perceel Van Imhoffstraat 16 is aangewezen voor 'Woondoeleinden I' (E/M3g) en bestemd voor eengezinshuizen/meergezinshuizen, bijgebouwen en in de bestemming passende andere bouwwerken, tuinen en erven. Het verbouwen van de oorspronkelijke woning op de begane grond tot kantoor is hiermee in strijd. Het bestemmingsplan zelf biedt geen vrijstellingsmogelijkheid. Dit betekent, dat de door u gevraagde vergunning niet kan worden verleend, tenzij wij ingevolge artikel 2.12 eerste lid, onder a3 (uitgebreide procedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijking toestaan van de betreffende regels van bedoeld bestemmingsplan. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit bouwen.

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Op basis van de Bouwverordening**Artikel 4.5, eerste lid.**

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden dient de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, schriftelijk in kennis te worden gesteld van de aanvang der werkzaamheden.

Noot: zie formulier "melding aanvang bouwwerkzaamheden".

Artikel 4.12, vierde lid.

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, dient het einde van de werkzaamheden bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, te worden gemeld.

Noot: zie formulier 'melding voltooiing bouwwerkzaamheden'.

Op basis van het Bouwbesluit**Artikel 2.91 juncto 2.92 (brandvoortplanting binnenoppervlak)**

Een te bouwen bouwwerk is zodanig, dat brand zich niet snel kan ontwikkelen.

In een kantoorfunctie heeft een constructie-onderdeel met uitzondering van de vloer e.d. heeft aan een zijde die niet grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de klasse 4.

Artikel 2.91 juncto 2.94, lid 2 (brandvoortplanting vloeroppervlak)

Een te bouwen bouwwerk is zodanig, dat brand zich niet snel kan ontwikkelen.

Een vloer, een hellingbaan of een trap in een kantoor heeft aan de bovenzijde een volgens bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de klasse T3.

201101488/
NEN 1775
06-06-2013
14:39:16



Artikel 2.125 en 2.126 (standaard rookontwikkeling)

Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat het zich snel ontwikkelen van rook voldoende wordt beperkt. Een constructie-onderdeel heeft aan een zijde die grenst aan de binnenlucht, een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m-1.

Op basis van het Gebruiksbesluit**Artikel 2.2.1. Brandmeldinstallaties**

Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige voorzieningen voor de ontdekking en melding van brand, dat een brand zo snel mogelijk kan worden ontdekt en gemeld. Een gebruiksfunctie waarvan op grond van de bijlage van het Gebruiksbesluit een voorziening wordt geëist is voorzien van een brandmeldinstallatie. De brandmeldinstallatie dient conform een door de brandweer ondertekend Programma van Eisen (PvE) te zijn aangebracht en te voldoen aan de NEN 2535:1996/A1:2002 evenals het gestelde in hoofdstuk 1 van de publicatie "Brandbeveiligingsinstallaties" (1e druk) van de NVBR. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als: **niet-automatische bewaking**

Artikel 2.3.6 Ontruimingsalarminstallatie (type B)

Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige voorzieningen voor alarmering dat gebruikers bij brand binnen redelijke tijd uit het bouwwerk kunnen vluchten. Een gebruiksfunctie die op grond van artikel 2.2.1 van het Gebruiksbesluit is voorzien van een brandmeldinstallatie en /of waarvoor op grond van bijlage 1 van het Gebruiksbesluit een voorziening wordt geëist, is voorzien van een ontruimingsalarminstallatie. De ontruimingsalarminstallatie dient conform een door de brandweer ondertekend Programma van Eisen (PvE) te zijn aangebracht en te voldoen aan NEN 2575:2004, evenals het gestelde in hoofdstuk 2 van de publicatie "Brandbeveiligingsinstallaties" (1e druk) van de NVBR.

Artikel 2.3.7 Vluchtrouteaanduiding

Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen voor de herkenning van vluchtroutes dat gebruikers op veilige wijze uit het bouwwerk kunnen vluchten. Een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen hebben een vluchtrouteaanduiding. De vluchtrouteaanduiding voldoet aan de NEN 6088: 2002 en aan de zichtbaarheidseisen, bedoeld in de artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838:1999. De vluchtrouteaanduiding dient te zijn aangebracht op een duidelijk waarneembare plaats. Indien een gebruiksfunctie op grond van enig wettelijk voorschrift een voorziening voor noodstroom heeft, is de op grond van artikel 2.3.7 geëiste vluchtrouteaanduiding voorzien van verlichting en op de noodstroomvoorziening aangesloten, waarbij voor de zichtbaarheidaspecten met betrekking tot die verlichting wordt voldaan het gestelde in de paragrafen 5.2 tot 5.6 van NEN 1838, uitgave 1999.

201101488/
06-06-2013
14:39:16



Bijlage 2: activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Bezuidenhout Midden', waarin het perceel Van Imhoffstraat 16 is aangewezen voor woondoeleinden I. Het verbouwen van de oorspronkelijke woning op de begane grond tot kantoor is hiermee in strijd. Het bestemmingsplan zelf biedt geen afwijkingsmogelijkheid. Dit betekent, dat de door u gevraagde vergunning niet kan worden verleend, tenzij wij ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a3 (uitgebreide procedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijking toestaan van de betreffende regels van bedoeld bestemmingsplan.

Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de ruimtelijke onderbouwing.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

201101488/
06-06-2013
14:39:16



Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing

project: van Imhoffstraat 16

korte omschrijving: het wijzigen van de eengezinswoning Van Imhoffstraat 16 tot kantoor en het samenvoegen met het kantoor Abraham Pastrasstraat 5.

1. Inleiding.

Maatschap Nolet Advocaten heeft op 27 januari 2011 een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van de eengezinswoning Van Imhoffstraat 16 tot kantoor en het samenvoegen met het kantoor Abraham Pastrasstraat 5. De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk en functioneel:

Al geruime tijd zijn in de panden aan de Abraham Pastrasstraat 5 en een groot deel van het pand aan de Van Imhoffstraat diverse bedrijven gevestigd. Op basis van het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan is dit gebruik toegestaan.

Sinds 1999 heeft Maatschap Nolet Advocaten de beschikking over kantoorruimte gevestigd in het pand Abraham Pastrasstraat 5, een gedeelte van de eerste verdieping Imhoffstraat 16 (achterzijde van het pand) en de tweede verdieping van Imhoffstraat 16. Deze kantoorruimten in beide panden zijn op de eerste en tweede verdieping door middel van doorgangen met elkaar verbonden.

De begane grond en de twee kamers op de eerste verdieping aan de voorzijde van het pand Van Imhoffstraat 16 was tot voor enkele jaren geleden in gebruik als woonruimte.

De woonruimte was destijds afgescheiden van de kantoorruimtes doordat de tussendeuren op de eerste verdieping waren dichtgemaakt (afgesloten). Evenzeer geldt hetzelfde voor het trapgat naar de tweede verdieping in het pand Van Imhoffstraat.

De aanvrager verzoekt thans de voormalige woonruimte om te zetten naar kantoorruimte en deze samen te voegen met de aanwezige kantoorruimte. Ten behoeve van de vergroting van de kantoorruimte vinden nauwelijks bouwactiviteiten plaats.

Motivatie aanvrager

Het woongedeelte, werd voorheen door de huidige eigenaar verhuurd aan derden. Dit was volgens de aanvrager geen ideale situatie, waaronder redenen van privacy en veiligheid, zoals geluidsoverlast vanuit de woning, het blokkeren van de gezamenlijke vluchtroute alsmede het leeg laten staan van de woonfunctie ter voorkoming van het schaden van de kantoorbelangen of het beroepsgeheim.

3. Het vigerend bestemmingsplan:

De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Bezuidenhout Midden', waarin het perceel Van Imhoffstraat 16 is aangewezen voor 'Woondoeleinden I'.

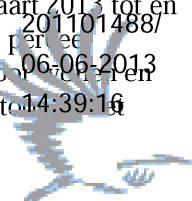
Het gebruik van een deel van dit pand (achterzijde eerste verdieping en volledige tweede verdieping) en het naastgelegen pand Abraham Pastrasstraat 5 als kantoor is op grond van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan toegestaan.

Het (gedeeltelijk) omzetten van de woonfunctie van het pand Van Imhoffstraat 16 naar kantoorruimte is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zelf biedt geen afwijkmogelijkheid. Dit betekent, dat de gevraagde vergunning niet kan worden verleend, tenzij wij ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a3 (uitgebreide procedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijken van de betreffende regels van bedoeld bestemmingsplan.

4. Het in procedure zijnde bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bezuidenhout' heeft voor iedereen met ingang van 15 maart 2013 tot en met 25 april 2013 ter inzage gelegen. In dit ontwerp-bestemmingsplan is het betreffende perceel aangewezen voor 'Wonen-1' (W-1) met de functieaanduiding 'kantoor' (k) en bestemd voor het gebruik voor kantoor. Het wijzigen van de eengezinswoning Van Imhoffstraat 16 tot kantoor en het samenvoegen met het kantoor Abraham Pastrasstraat 5 is hiermee in overeenstemming.



5. Beoordeling

De aanvraag betreft het wijzigen van de woonfunctie in kantoorfunctie en het samenvoegen met het bestaande kantoor. Ten behoeve van de functiewijziging is een beperkte, inpandige verbouwing noodzakelijk, er vinden geen toevoegingen aan het huidige gebouw plaats.

De aanvraag betreft het vergroten van de kantoorfunctie van 352 m² naar 455 m² vloeroppervlakte en onttrekt daarmee een woonruimte van ca. 103 m² aan de woningmarkt.

Het verzoek voor het uitbreiden van de kantoorruimte sluit volgens de aanvrager aan bij de huidige bedrijfsvoering van het kantoor. Er is geen sprake van het vestigen van een nieuw kantoor en evenmin van uitbreiding van de personele bezetting

Het betreft geen substantiële uitbreiding van de kantorenvoorraad en evenmin vindt door het plan verdere leegstand van de kantorenmarkt plaats. De uitbreiding is daarmee niet in strijd met het gemeentelijk kantorenbeleid, dat er voornamelijk op gericht is om nieuwe kantoren zich te laten vestigen in de door de gemeente aangewezen concentratiegebieden.

De bedrijfsactiviteiten van het kantoor vinden uitsluitend inpandig plaats en de gevel van het pand Van Imhoffstraat 16 behoudt de uitstraling van een woonhuis. Het wijzigen van de functie heeft geen ruimtelijke effecten, bijvoorbeeld in de vorm van extra parkeerdruk.

Om te voorkomen dat het pand in de toekomst niet meer als woning gebruikt kan worden, is het pand in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Wonen', met afwijkende bestemming 'Kantoor' toegestaan'. Hierdoor blijft op lange termijn de mogelijkheid aanwezig om het pand weer te gebruiken voor 'Wonen'.

201101488/
06-06-2013
14:39:16



Bijlage 4: Beantwoording ingediende zienswijzen.

De zienswijzen hebben – kort samengevat – betrekking op het volgende:

1. De motivering van de aanvrager
2. Het uitbreiden van het kantoor in strijd met het vigerend bestemmingsplan
3. Het uitbreiden van het kantoor in strijd met het nieuwe bestemmingsplan
4. De vrees voor overlast
5. Het ontbreken van een onttrekkingsvergunning

Hierop reageren wij als volgt:

1. De motivering van de aanvrager

In de ruimtelijke onderbouwing is de motivatie van de vergunninghouder kenbaar gemaakt. Deze luidt als volgt: 'het woongedeelte, werd voorheen door de huidige eigenaar verhuurd aan derden. Dit was volgens de aanvrager geen ideale situatie waaronder redenen van privacy en veiligheid, zoals geluidsoverlast vanuit de woning, het blokkeren van de gezamenlijke vluchtroute alsmede het leeg laten staan van de woonfunctie ter voorkoming van het schaden van de kantoorbelangen of het beroepsgeheim'.

De betreffende argumenten zijn volgens reclamanten niet voorzien van een deugdelijke motivering nu in het onderhavige geval beide panden waarin de vergunninghouder zit, zijnde Van Imhoffstraat 16 en Abraham Patrasstraat 5 zondermeer voorzien kan worden door betere geluidsisolatie. Voorts kan niet worden ingezien dat het in gebruik nemen van de begane grond van het pand Van Imhoffstraat 16 de (brand)veiligheid zou vergroten.

Geruime tijd zijn in de panden aan de Abraham Patrasstraat 5 en een groot deel van het pand aan de Van Imhoffstraat diverse bedrijven gevestigd, waarvan sinds eind jaren 90 van de vorige eeuw Maatschap Nolet Advocaten. Op basis van het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan is dit gebruik toegestaan.

Op een aantal ruimtes, waaronder de begane grond van het pand aan de Van Imhoffstraat 16 rust nog de woonbestemming, maar deze ruimtes zijn al enkele jaren niet meer als zodanig in gebruik. Maatschap Nolet Advocaten huurt deze ruimtes, maar kan er feitelijk niets mee.

Alle ruimtes in de panden staan in open en onderlinge verbinding met elkaar. Dat is voor de aanvrager aanleiding geweest om geen bewoners/huurders meer in een deel van het pand te wensen, onder andere vanwege geluidsoverlast, doch ook dat bepaalde ruimtes van elkaar moeten worden afgesloten, waardoor er geen vluchtroute meer is in het pand Van Imhoffstraat 16. Als gevolg daarvan zijn de werknemers op de verdiepingen in het pand Van Imhoffstraat 16 voor de ontvluchting aangewezen op het trappenhuis in het pand Abraham Patrasstraat 5. Dit leidt tevens tot een grotere vluchtwegafstand voor de werknemers in het pand van Imhoffstraat 16 en een toename van het aantal personen dat is aangewezen op dit enkele trappenhuis. Het is op voorhand duidelijk dat de aanwezigheid van een 2^e ontvluchtingsmogelijkheid voor de werknemers op de verdiepingen van beide panden in de vorm van het trappenhuis in het pand Van Imhoffstraat 16 uit het oogpunt van brandveiligheid tot een betere situatie leidt.

Het verzoek tot uitbreiding van de kantoorruimte in vloeroppervlakte sluit aan bij de huidige bedrijfsvoering van het kantoor.

2. Het uitbreiden van het kantoor in strijd met het vigerend bestemmingsplan

Met de ingebruikname van de begane grond van dit perceel is er eigenlijk sprake van een uitbreiding van het advocatenkantoor dat gebruik maakt van beide percelen. Dit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan dat blijkbaar verdere uitbreiding van kantoren in de onderhavige woonwijk wil voorkomen.

In de zienswijzen wordt verwezen naar de toelichting van het vigerende bestemmingsplan. Onder andere staat vermeld dat verdere verkantorisering moet worden tegengegaan en gestreefd naar het terugdringen van bestaande verkantorisering.

201101488/

06-06-2013

14:39:16

In de plantoelichting gaat het om het vestigen van nieuwe kantoren, terwijl er in de onderhavige situatie geen sprake is van het vestigen van een nieuw kantoor, maar om een beperkte uitbreiding van het bestaande kantoor.

Zoals reeds hierboven aangegeven, zijn in de panden aan de Abraham Patrasstraat 5 en Van Imhoffstraat al geruime tijd bedrijven gevestigd, waardoor dit gebruik op basis van het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Er is geen sprake van het vestigen van een nieuw kantoor en evenmin van uitbreiding van de personele bezetting. Het betreft geen substantiële uitbreiding van de kantorenvoorraad en evenmin vindt door het plan verdere leegstand van de kantorenmarkt plaats. De uitbreiding is daarmee niet in strijd met het gemeentelijk kantorenbeleid, dat er voornamelijk op gericht is om nieuwe kantoren zich te laten vestigen in de door de gemeente aangewezen concentratiegebieden.

Het nog leegstaande deel van het pand aan de Van Imhoffstraat 16 is al enige tijd niet meer als woning in gebruik. Het gebruik als woning ligt gezien de huidige omstandigheden niet voor de hand en leegstand is niet wenselijk.

3. Het uitbreiden van het kantoor in strijd met het nieuwe bestemmingsplan

Reclamanten stellen dat in het nieuwe bestemmingsplan, juist in het kader van de Haagse Verdichting, het ombouwen van kantoren naar woningen de voorkeur krijgt.

In het ontwerp-bestemmingplan 'Bezuidenhout' wordt o.a. ingegaan op het omzetten van kantoren naar andere functies bij kantoorlocaties, die als gevolg van de huidige marktomstandigheden, te maken hebben met leegstand. Daar is in onderhavige situatie geen sprake van.

Het plan is in overeenstemming met het ontwerp-bestemmingplan, dat met ingang van 15 maart 2013 tot en met 25 april 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Geen van de reclamanten heeft gedurende deze periode zienswijzen ingebracht tegen de in het ontwerp-bestemmingsplan voor dit perceel opgenomen bestemming 'Wonen-1' (W-1) met de functieaanduiding 'Kantoor' (k).

4. De vrees voor overlast

De uitbreiding van het kantoor zou volgens reclamanten tot extra overlast kunnen leiden in de vorm van parkeeroverlast, plaatsing van reclameborden aan de gevel, het plaatsen van extra airco-installaties etc.

De bedrijfsactiviteiten van het kantoor vinden uitsluitend inpandig plaats en de gevel van het pand Van Imhoffstraat 16 behoudt de uitstraling van een woonhuis. Het wijzigen van de functie heeft geen ruimtelijke effecten, bijvoorbeeld in de vorm van extra parkeerdruk.

Voor wat betreft plaatsing van reclameborden aan de gevel of het plaatsen van extra airco-installaties moet worden opgemerkt dat deze geen onderdeel vormen van de onderhavige aanvraag en dat daarvoor aparte vergunningen moeten worden aangevraagd. Indien de gemeente daarvoor vervolgens een vergunning verleend kunnen belanghebbenden daartegen een bezwaarschrift indienen.

5. Het ontbreken van een onttrekkingsvergunning

Tenslotte vragen reclamanten zich af in hoeverre een onttrekkingsvergunning is verleend nu er in het onderhavige geval een woning aan het woonruimtebestand wordt onttrokken. Indien er nog geen onttrekkingsvergunning is verleend wordt gehandeld in strijd met de Regionale Huisvestingsverordening 2012.

Op grond van de Huisvestingswet is voor het onttrekken van woonruimten die behoren tot de in bijlage III van de Regionale Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden 2012 opgenomen categorieën woonruimten een onttrekkingsvergunning benodigd. Deze vergunning betreft een andere procedure dan de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning en is nog niet aangevraagd.

Wij verlenen de onttrekkingsvergunning indien naar ons oordeel het met de onttrekking, gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of het belang van de leefbaarheid.

Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld zien wij thans niet in waarom op aanvraag deze onttrekkingsvergunning niet verleend zou kunnen worden.

201101488/
06-06-2013
14:39:16

