



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201313971/5441368
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
diversen

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Blekerslaan 23-B

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 6 september 2013 ontvingen wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het veranderen van de bedrijfsruimte Blekerslaan 23-B in woonruimte.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie L, nr: 11065.

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

Het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken, met uitzondering van de stukken zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, hebben met ingang van 12 juni 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De beoordeling van de activiteiten moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c, juncto 2.12, lid 1 onder a sub 1 en 3 van deze wet te verlenen voor zover van toepassing met inbegrip van de bij de activiteiten genoemde afwijkingen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

201313971/A5441368
28-08-2014
12:46:17

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. Indien gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan 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.

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. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>.

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.

Ten slotte wijzen wij 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.

Bijlagen

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel Woonfunctie vastgesteld.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.12 Wabo getoetst aan:

- Het bestemmingsplan "Westeinde e.o." waarin met betrekking tot de aanvraag, de bestemming 'bedrijf' met de functieaanduiding: 'garage' is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan, voor wat betreft het realiseren van de woonfunctie daar waar op grond van artikel 3 van het bestemmingsplan uitsluitend de functie van bedrijf in de categorieën A en B uit de Staat van bedrijven bij functiemenging is toegestaan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid hier van af te wijken.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. De motivering van deze afwijking is opgenomen in de bijlage 'Ruimtelijke onderbouwing' en moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan, voor wat betreft het niet kunnen realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (artikel 24). Wij kunnen hier van afwijken voor zover op een andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien of als er sprake is van 'bijzondere omstandigheden' (artikel 25 lid 2 onder c).

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan aangezien:

- " in de aanvraag sprake is van verbouwing van het betrokken pand: Blekerslaan 23B;
- " het verschil van 0,5 parkeerplaatsen tussen de parkeerbehoefte van het bestaande gebouw (0,2 parkeerplaatsen) en de nieuwbouw (0,7 parkeerplaatsen) kleiner is dan 3 parkeerplaatsen;
- " de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort.

Verklaring van geen bedenkingen

Met het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RIS 176693) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Ter inzage legging

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 12 juni 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.12 Wabo getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan "Westeinde e.o, waarin met betrekking tot de aanvraag, de bestemming 'bedrijf' met de functieaanduiding: 'garage' is opgenomen;
- de welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan, voor wat betreft het realiseren van de woonfunctie. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 19 mei 2014 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Ingewonnen adviezen

De welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Deze commissie heeft het bouwplan op 8 januari en 19 februari 2014 getoetst aan het onderdeel 'Cluster Binnenstad' van de Welstandsnota en positief geadviseerd.

De motivering van de commissie luidt als volgt: "De commissie adviseert in beginsel positief over de nieuwe indeling van de voorgevel van de bedrijfsruimte. De bedrijfsbebouwing die doorloopt tot bij de ingang van het ziekenhuis wordt gekenmerkt door een repeterende gevelindeling. De voorgevel van Blekerslaan 23-B is hierop een uitzondering. Om deze reden acht de commissie een indeling met een deur en een venster in dit deel van de gevelwand mogelijk. De positie en de maatvoering zijn voldoende passend.

De commissie maakt echter bezwaar tegen de voorgestelde ventilatievoorziening door middel van roosters in het glas – zowel in het nieuwe venster als in de bestaande dakkapel. De toegepaste roosters zijn te groot en leiden tot een vergroving van het gevelbeeld.

De commissie adviseert positief over het voorstel, nu de ventilatievoorziening verholen is opgelost."

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

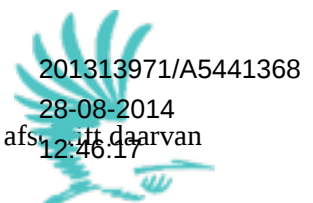
Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Dit geldt in beginsel ook voor vergunningsvrije bouwwerken die onderdeel vormen van deze aanvraag. Ter aanvulling wijzen wij u erop dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:



- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Afdeling 2.9 Beperken van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel 2.73 Verbouw

Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.67, 2.68, eerste, tweede, vierde en vijfde lid, 2.69 en 2.71 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

De brandklasse en de rookklasse van een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan het rechtens verkregen niveau met als ondergrens de waarde zoals bepaald in artikel 2.76 lid 1, 2 en 3.

De brandklasse van een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoet aan het rechtens verkregen niveau met als ondergrens de waarde zoals bepaald in artikel 2.77 lid 1 en 2.

De brandklasse en de rookklasse van een bovenzijde van een voor personen bestemde vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de binnenlucht voldoet aan het rechtens verkregen niveau met als ondergrens de waarde zoals bepaald in artikel 2.78.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Artikel 3.10 Verbouw

Volgens artikel 3.10 mag een mechanische ventilatie-unit in een verblijfsgebied van een gebruiksfunctie een karakteristiek installatie-geluidniveau veroorzaken van niet meer dan 40 dB. In deze woning zijn bij de uitvoering zeer waarschijnlijk extra maatregelen nodig. Denk daarbij aan het volgende: om het geluidniveau in de verblijfsruimte op de begane grond beperkt te houden is mogelijk een geluiddemper in het afzuigkanaal nodig. Om overlast in de verblijfsruimte op de verdieping te beperken moet de opstelruimte van de afzuigunit goed kunnen worden afgesloten en mogelijk worden voorzien van geluidabsorptie. De unit moet worden opgehangen aan een constructie met voldoende massa.

Nadere aanwijzingen

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaans 201313971/A5441368
28-08-2014
12:46:17

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

1. Inleiding

Op 6 september 2013 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend door [Geanonimiseerd] voor het veranderen van de bedrijfsruimte Blekerslaan 23-B in woonruimte.

2. Omschrijving project

Ruimtelijk

Het betreft hier het bouwkundig verbouwen van een kleine bedrijfsruimte (ca. 20 m²) tot woning. Na de verbouwing ontstaat een kleine 1-persoons (studenten-)woning.

Functioneel

Het betreft hier een bestemmingswijziging met kleine in- en uitwendige wijzigingen.

3. Vigerend beleid

Gemeente

Het wijzigen van een incurante bedrijfsruimte tot woning past in de structuurvisie van Den Haag.

Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Westende e.o.' is van toepassing. De functiewijziging is strijdig omdat uitsluitende de bedrijfsbestemming ter plaatse is toegestaan.

4. Ruimtelijke onderbouwing project

Planologie

Het toevoegen van woningen, met name door binnenstedelijke verdichting, past in het gemeentelijk beleid, het zogenaamde Binnenstadsplan Den Haag. Hiermee wordt de leefbaarheid verbeterd en wordt verder verval voorkomen.

In het bestemmingsplan is aangegeven, dat dit centrumstedelijk gebied zich kenmerkt door een dynamische woonomgeving. Er wordt daarom ingezet op steeds meer gevarieerde en toegespitste woonwensen. Dit vereist gemengde stedelijke milieus, maatwerk bij nieuwbouw en een eigen identiteit voor wijken. De Haagse Woonvisie 2020 (2004) gaat uit van uitbreiding en transformatie van onder andere gebieden in de sfeer van centrum-stedelijk milieu.

De Structuurvisie Den Haag 2020 (paragraaf 3.1) scherpt de woonambitie aan en wil ruimte bieden aan doorgroei van de stad. Deze verdichtingsopgave spitst zich toe op de kanszones waarbij deels sprake zal zijn van functieverandering en -menging. Dit initiatief sluit hierop aan.

Verkeer

De parkeerdruk neemt toe met 1 pp (toename 0,5 pp). De parkeerplaats kan niet op eigen terrein worden gerealiseerd. Gezien de geringe toename is het voorzien in deze behoefte in de openbare ruimte aanvaardbaar en is het afwijken van de bestemmingsplanregels voor deze situatie acceptabel.

5. Milieu-/Bouwfysische aspecten

Wet geluidhinder

Voor onderhavige situatie wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh niet overschreden.

Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

In de Wm artikel 5.16 staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo een luchtonderzoek dient uitgevoerd te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betrekking tot de mate' (NIBM) is aan te merken.

201313971/A5441368
28-08-2014
12:46:17

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Dit bouwplan van één woning valt hieronder en is dus NIBM.

Externe Veiligheid

In de directe omgeving van het plan zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Ook worden in de directe omgeving van het plan geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor het plan.

Bodem

Voor onderhavige situatie is een bodemonderzoek uitgevoerd. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan er geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Bouwfysica

De woning voldoet aan de minimaal vereiste verbouwvoorschriften van het Bouwbesluit.

6. Belemmeringen

Privaatrecht

Met het verbouwplan vinden er geen wijzigingen plaats die inbreuk doen op het privaatrecht.

Bezonnig

N.v.t. aangezien het een bestaand bouwwerk betreft en er geen nieuwe uitbreiding plaatsvindt.

Water

Het bebouwde oppervlak verandert niet ten opzichte van de vergunde situatie. Hierdoor is er geen negatief effect op de waterkwantiteit en -kwaliteit.

Cultuurhistorie

N.v.t. Blekerslaan 23-B betreft geen monument.

Flora en fauna

N.v.t. Er is geen sprake van onbebouwde oppervlak bij het betrokken perceel.

7. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen

Provincie, Rijk en Waterschap worden/zijn op de hoogte gesteld van dit initiatief.

8. Zienswijzen

Tijdens de tervisielegging van de functiewijziging zijn er geen zienswijzen ingediend.