



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Lange Houtstraat 13A en 13B

Uw brief van

Ons kenmerk

201909553/7341053

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 13 mei 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de kantoorruimte Lange Houtstraat 13A en 13B tot wonen (legalisatie).

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de reguliere 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 activiteiten kan worden verleend.

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikelen 2.10 en 2.12, lid 1 onder a. sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a juncto sub c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

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. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

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 (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. 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

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen Lange hout 13A en 13 B, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie F, nr(s) 2326.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Binnenhof e.o.' De aanvraag heeft geen betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijks of gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets) parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het gedeeltelijk veranderen van de kantoorruimte Lange Houtstraat 13A en 13B 2 woningen (legalisatie).

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten waarbij wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan.

Omdat woning 1 wordt gerealiseerd op de begane grond van onderhavig gebouw.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen wijzigt van dag naar nacht. De oude parkeerbehoefte bedraagt 1 parkeerplaats. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 2 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte $2 - 0,05 = 1,95$ parkeerplaatsen en is er sprake van een toename op het maatgevende tijdstip.

De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerdruk rondom dit adres is lager dan 80%. Fiets parkeren wordt conform bouwbesluit opgelost.

De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Het bouwplan betreft een interne verbouwing waardoor geen advies is ingewonnen bij de welstands- en monumentencommissie.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

Nader in te dienen Bouwfysische gegevens

In de beoordeling is aangehouden dat de keuken geen verblijfsruimte is en er daardoor geen eisen worden gesteld aan daglicht, ventilatie en spuien. Kozijnen op een afstand van minder dan 2 meter van de perceelgrens mogen niet worden meegenomen in de ventilatie-, spui- en daglichtberekeningen.

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling, onder vermelding van ons kenmerk/dossiernummer 201909553, alsnog te worden overgelegd:

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de woningen voldoen aan de gestelde eisen in:

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Geef aan op tekening waar de CV en ventilatie installaties zich bevinden. Indien deze binnen verblijfsgebied liggen dienen ze te zijn omtimmerd om tegen het geluid te beschermen.

Geef aan op tekening waar de mechanische ventilatie apparaat wordt aangebracht.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

De toevoer van de ventilatie mag alleen voor raamkozijnen die op meer dan 2 meter van de perceelgrens zijn gelegen. De toevoer via de slaapkamers en keuken op de begane grond en 1e verdieping zijn onjuist. Pas de ventilatieberekening aan.

Let er ook op dat de toegestane overstroom maximaal via 2 deuren mag verlopen. Wanneer alleen de toevoer uit de woonkamer wordt gehaald zou dat een probleem kunnen geven.

Geef aan waar de afvoer van de mechanische ventilatie plaats vindt op tekening.

Afdeling 3.7 Spuivoorziening

De verblijfsruimte 0.2.4. slaapkamer op de begane grond en de verblijfsruimte 1.2.4. slaapkamer op de 1e verdieping voldoen niet over de eisen voor spuivoorzieningen. Alleen de ramen die op minimaal 2 meter vanaf de perceelgrens liggen mogen worden meegenomen bij de bepaling van spuivoorzieningen. Pas de tekening aan.

Afdeling 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas

Geef aan op tekening waar de afvoer van het rookgas voor alle appartementen en kantoren zich bevindt. Er dient voldaan te worden aan de verdunningsfactor voor de ventilatie toevoer van de appartementen.

Afdeling 3.11 Daglicht

De verblijfsruimte 0.2.4. slaapkamer op de begane grond en de verblijfsruimte 1.2.4. slaapkamer op de 1e verdieping voldoen niet voor de eisen van daglicht. Alleen de ramen die op minimaal 2 meter vanaf de perceelgrens liggen mogen worden meegenomen bij de bepaling van daglicht. Pas de tekening aan.

Afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater

Geef aan op tekening waar de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater voor de appartementen en kantoren zich bevindt. Er dient voldaan te worden aan de verdunningsfactor voor de ventilatie toevoer van de appartementen.

De gevraagde gegevens kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons kenmerk/dossiernummer 201909553.

Nader in te dienen gegevens Brandveiligheid

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van Brand en Rook

Artikel 2.73 Bouwbesluit

Brand- en rookklassen zijn niet aangegeven. Voor de extra beschermde vluchtroute ter plaatse van de gemeenschappelijke trap en gang gelden hogere eisen. Op de tekeningen is aangegeven dat delen van het trappenhuis in de kelder en op de 2e verdieping buiten de aanvraag vallen, maar de status van extra beschermde vluchtroute geldt voor het gehele trappenhuis.

Er moet worden aangetoond dat de aanwezige en nieuw aan te brengen materialen voldoen aan de eisen.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van Brand

Artikel 2.85 Verbouw Bouwbesluit

De bepalingmethode van een onderlinge afstand van 1,5 meter is geen steekhoudende argumentatie voor een brandwerendheid van 20 minuten. Er moet aangetoond worden dat er geen brandoverslag kan plaats vinden tussen de verschillende brandcompartimenten onderling.

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling, onder vermelding van ons referentienummer, alsnog te worden overgelegd:

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en brandveiligheid voorzieningen.

- materiaalklassen

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Binnenhof e.o.’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd-2’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie’ en ‘Waarde-Cultuurhistorie’ zijn opgenomen en het bestemmingsplan ‘Paraplusherziening (fiets) parkeren’.

De aanvraag betreft het veranderen en gebruiken van de kantoorruimte Lange Houtstraat 13A en 13B ten dienste van 2 woningen (legalisatie).

De voor ‘Gemengd-2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten waarbij wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan. Omdat woning 1 wordt gerealiseerd op de begane grond van onderhavig gebouw. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid het gebruik als woningen. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Het is van belang dat er langs belangrijke aanloopstraten en langs doorgaande wegen in de stad er niet-woonfuncties op de begane grond behouden blijven. Delen van het plangebied van het Binnenhof, zoals de Lange Houtstraat, behoren tot de rek- en krimp gebieden. De winkels en de zijstraten zijn namelijk onderdeel van het gemengd stedelijk milieu en vormen een uitloper c.q. aanloopstraat van het stadscentrum. Het accent van het detailhandelsbeleid zal vooral liggen op behoud en versterking van de hoofdwinkelstructuur.

Het uitgangspunt is om woonfuncties aan de Lange Houtstraat niet op de begane grond toe te staan. Voorgestelde woning 1 ligt in het achterhuis van onderhavig gebouw. Aan de voorkant van dit gebouw, grenzend aan de Lange Houtstraat, blijft voldoende ruimte over om commerciële functies te behouden.

Wonen in het achterdeel van dit gebouw doet geen afbreuk aan het gemengde en levendige karakter aan en in de Lange Houtstraat die behouden dient te blijven. Er blijft aan de voorkant, grenzend aan de Lange Houtstraat, voldoende ruimte over om commerciële functies te exploiteren.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.