

Gemeente Den Haag

Retouradres: postbus 65884, 2506 ED 's-Gravenhage

Uw brief van

Ons kenmerk
201104886/21

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Wagenstraat 151.

Geachte

Op 24 maart 2011 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het in gebruik nemen van het magazijn Wagenstraat 151 als woning.

Uw aanvraag omvat de activiteit *Buitenplanse ontheffing* waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tegen de ontwerpbeschikking die, met ingang van 21 juli 201, zes weken ter inzage heeft gelegen zijn geen zienswijzen ingediend.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlage(n), die voor de activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De inhoud van de beoordeling van de activiteit(en) moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte één A3-tekeningenboekje, één bodemrapportage en één akoestische berekening.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager Vergunningen

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

Postadres: postbus 65884, 2506 ED 's-Gravenhage
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl



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

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking na de beslissing op het verzoek om een voorlopige voorziening.

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 met uw DigiD via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Het beroepschrift dient ten minste 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.

EINDOORDEEL ACTIVITEIT(EN)

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

(BUITENPLANSE) ONTHEFFING

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan “Het Oude Centrum”.

Daarbij is geconstateerd dat het bouwplan in strijd is voor wat betreft het realiseren van een woning buiten het toegestane bestemmingsvlak -Woondoeleinden-.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de benodigde ontheffing voor het in gebruik nemen van het magazijn Wagenstraat 151 tot woning, mits een badruimte ten behoeve van het nieuwe gebruik (vergunningsvrij) wordt gerealiseerd.

Wij motiveren het besluit tot het verlenen van de buitenplanse ontheffing op basis van de onderstaande aspecten die onderdeel vormen van de ruimtelijke onderbouwing.

-Vigerend beleid

Het toevoegen van woningen, met name door binnenstedelijke verdichting, past in het gemeentelijk beleid, de structuurvisie Den Haag.

-Ruimtelijke onderbouwing

Het betreft hier een functiewijziging zonder verbouwwerkzaamheden in een bestaand tweelaags pakhuis.

Het realiseren van een zelfstandige functie (i.c. wonen) op het binnenterrein buiten de bouwstrook is stedenbouwkundig acceptabel omdat het gaat om:

- een groot binnenterrein met reeds veel bebouwing en gevarieerde functies;
- het toevoegen van een woonfunctie (één woning), waarvan overlast niet in de lijn der verwachtingen ligt;
- een bestaande gebouw met een eigen ontsluiting via een steeg naar de Wagenstraat.

-Verkeerstechnische onderbouwing

Parkeerdruk neemt toe met 1 pp. Dit valt onder de vrijstellingsnorm die is opgenomen in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening.

-Milieu-/Bouw fysische-aspecten

Wet geluidhinder (Wgh)

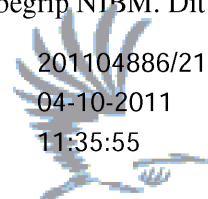
DGMR heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd, met kenmerk V.2011.0348.00.N001 d.d. 16 maart 2011. De conclusie is dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh niet wordt overschreden. In deze conclusie kan ik mij vinden. Het akoestisch onderzoek is goedgekeurd.

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 betekenende mate’(NIBM) is aan te merken.

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.

201104886/21
04-10-2011
11:35:55



Wet milieubeheer (bodem)

Het bodemonderzoek is niet uitgevoerd conform de NEN 5740, maar wordt wel als voldoende beoordeeld. Het rapport voldoet daarom voor het aspect bodem aan de indieningsvereisten voor de aanvraag zoals de Regeling omgevingsrecht deze stelt. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt voor de beoogde bestemming.

Opgemerkt dient te worden dat in de grond de achtergrondwaarde (AW2000) wordt overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik van deze grond.

Externe Veiligheid

In de directe omgeving van het plan zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderszins 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.

Gezondheid, Bruikbaarheid

De woning voldoet aan de minimaal vereiste voorschriften voor bestaande bouw van het Bouwbesluit. Derhalve is met de architect overeengekomen dat na ingebruikname tot woning er een badkamer wordt gerealiseerd ten behoeve van een optimaal, eigentijds woongenot.

Bezonning, Windhinder, Flora en Fauna, Archeologie

N.v.t.

-Belemmeringen

N.v.t.

-Beoordeling overige instanties

Provincie, Rijk en Waterschap zijn op hoogte gesteld en hebben geen zienswijzen ingediend

-Financiële uitvoerbaarheid:

Een anterieure overeenkomst is op basis van artikel 6.12 Wro, juncto artikel 6.2.1, lid d Bro niet benodigd omdat er in de onderhavige aanvraag geen sprake is van bouwactiviteiten en de mogelijke uit de functiewijziging voortvloeiende verbouwing niet leidt tot ten minste de realisatie van 10 woningen.

-Planschade

Er zijn geen zienswijzen ingediend die een planschadeovereenkomst op basis van afdeling 6.1 Wro noodzakelijk maken.

-Verklaring van geen bedenkingen

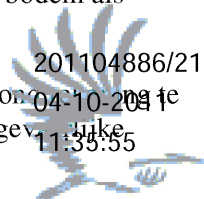
Verklaring niet benodigd aangezien de functiewijziging past binnen het vigerend beleid voor wonen in de binnenstad en geen ruimtelijke relevante ontwikkeling is van enige omvang.

Wij vragen wij uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de volgende onderdelen.

Bouwverordening

De Dienst Stadsbeheer, Milieu en Vergunningen, afdeling Uitvoering Milieutaken heeft op 21 april 2011 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Bij eventueel grondverzet dient afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.



Om verplaatsing van de grondwaterverontreiniging te voorkomen mag tijdens de bouwwerkzaamheden geen grondwater worden onttrokken zonder een melding te doen op grond van art. 28 Wet bodembescherming bij de Dienst Stadsbeheer, Milieu en Vergunningen, afdeling Uitvoering Milieutaken.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Buitenplanse Ontheffing'.

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.



201104886/21
04-10-2011
11:35:55