

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201610004

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de dienstwoning Randveen 68 ten behoeve van bewoning door statushouders voor de duur van 10 jaar

Adres: Randveen 68

Datum Besluit (P) (GG): 22-09-2016

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6095700.out.pdf

Documentid: 32351963

Bestandsgrootte: 148529



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201610004/6095700
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp
verlening van de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning voor Randveen 68

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 1 juli 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de dienstwoning Randveen 68 ten behoeve van bewoning door statushouders voor de duur van 10 jaar.

Uw aanvraag omvat de activiteiten '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 artikel 2.10 en 2.12, lid 1 onder 2^o 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. Op grond van artikel 2.23 van deze wet te bepalen dat aan deze vergunning een instandhoudings-termijn is verbonden van 10 jaren na datum van dit besluit.

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.

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

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

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.

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nr .2125 gedeeltelijk.

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 gemeentelijk of Rijks beschermd stadsgezicht en is niet gelegen bij een bouwwerk dat wordt vermeld in het Rijks- of gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Bouwlust', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk (M-1) is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Strijdigheid bestemmingsplan

Gebleden is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 12.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het beoogde gebruik. En dat de aanvraag niet kan voldoen aan artikel 28 lid b van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

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'.

Er is voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Welstand

Het bouwplan betreft tijdelijke huisvesting voor de periode van 10 jaar waardoor geen advies is ingewonnen bij de welstands- en monumentencommissie.

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'.

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 in de documentenlijst genoemde bescheiden, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Afdeling 3.2 Bouwbesluit

Bescherming tegen geluid van installaties

Gegevens en berekening waaruit blijkt dat de woningen kunnen voldoen aan de gestelde eis ten aanzien van geluid van installaties.

Opmerking:

De eis die het Bouwbesluit stelt aan installatiegeluid is ook bedoeld, om te zorgen dat installaties (ventilatie bijvoorbeeld) gebruikt kunnen worden zonder veel hinder. De praktijk laat namelijk zien, dat als een ventilatievoorziening teveel geluid produceert, bewoners vaker de ventilatie uit zetten of in een lage stand laten staan. De ventilatie-eis geldt daarom juist expliciet voor het gebruik in de stand/capaciteit die het Bouwbesluit vraagt. In dit geval moet het geluidniveau ook lager zijn dan 40dB op het moment dat de ventilatie in hoogstand wordt gezet tijdens het douchen.

De aanvullende informatie maakt duidelijk, dat geen geluidoverlast verwacht wordt vanuit de ventilator zelf. De meeste ventilatiekanalen lopen niet door verblijfsruimten; dat is positief. Een enkel kanaal dat wel door een verblijfsruimte loopt zal moeten worden omtimmerd (voorzien van absorptiemateriaal).

Mogelijk is het nodig om in het kanaal naar de woonkamer/keuken een geluiddemper op te nemen.

Afdeling 3.6 Bouwbesluit

Luchtverversing

Gegevens en berekening waaruit blijkt dat de woningen kunnen voldoen aan de gestelde eis ten aanzien luchtverversing.

Opmerking:

Slaapkamer 3 in woning V2.06 is in pandig (achter portiek G.06). Geef aan hoe dit verblijfsgebied aan verse lucht komt.

Aanvulling

In de nieuwe stukken komt de lucht voor genoemde slaapkamer niet van buiten, maar vanuit de gemeenschappelijke besloten gang. Dit is geen verse lucht.

Doordat ook voor daglicht en spuien het in pandig zijn van de slaapkamer een probleem is (zie in de betreffende afdelingen) is de beste oplossing om de slaapkamer aan de gevel te leggen.

Theoretisch zijn voor enkel de ventilatie de volgende oplossingsrichtingen denkbaar:

- *Zorgen dat de lucht in genoemde gang vers is door continue te doorspuien (glas in de buiten pui uithalen)*
- *Een koof boven de gang langs, waardoor het rooster in de slaapkamer direct in verbinding staat met buiten*

Afdeling 3.7 Bouwbesluit

Spuivoorziening

Gegevens en berekening waaruit blijkt dat de woningen kunnen voldoen aan de gestelde eis ten aanzien van Spuivoorziening.

Opmerking:

Slaapkamer 3 in woning V2.06 is in pandig (achter portiek G.06). Geef aan hoe dit verblijfsgebied gespuid kan worden.

Aanvulling

Spuivoorzieningen moeten volgens het Bouwbesluit in een uitwendige scheiding van een verblijfsruimte liggen. Deze voorzieningen zijn beweegbare delen (en altijd is er ten minste een raam).

Afdeling 3.11 Bouwbesluit

Daglicht

Gegevens en berekening waaruit blijkt dat de woningen kunnen voldoen aan de gestelde eis ten aanzien van daglicht toetreding.

Opmerking:

Slaapkamer 3 in woning V2.06 is in pandig (achter portiek G.06). De aangeleverde daglichtberekening lijkt niet correct. De achtergrondgegevens (o.a. een doorsnedetekening) om dit te kunnen nagaan ontbreken. Een globale eigen berekening wijst uit dat deze ruimte niet zal voldoen aan de minimaal vereiste 0,5 m² equivalente daglichtopening. Overleg de volledige gegevens, waarmee de berekening gecontroleerd kan worden en pas zo nodig de situatie aan.

Aanvulling

De nieuwe berekening is niet juist (niet volgens de aangewezen bepalingmethode in NEN2057). De hoek α is niet correct bepaald, de hoek β wordt niet gebruikt in deze situatie. De factor voor de uitwendige scheiding is niet correct bepaald. In deze situatie is geen (of op zijn best nauwelijks) equivalente daglichtoppervlak aanwezig. In elk geval voldoet de situatie duidelijk niet aan de minimaal vereiste 0,5 m².

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit)

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. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

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.

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 Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Bouwlust’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Maatschappelijk (M-1) is opgenomen.

Strijdigheid bestemmingsplan

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 12.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het beoogde gebruik. En dat de aanvraag niet kan voldoen aan artikel 28 lid b van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 11 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Het gebouw heeft dienstgedaan als afdeling en 'portierswoning' van zorginstelling Lozerhof. Het paviljoen staat nu leeg. Het paviljoen is door Saffier de Residentiegroep aan de Gemeente den Haag aangeboden voor verhuur aan statushouders. Het paviljoen wordt niet langer worden bewoond in de functie van een zorginstelling maar zal voor bewoning worden verhuurd als zelfstandige woonunits.

De afdeling verkeer heeft conform het bestemmingsplan opgenomen parkeernormen de parkeerbehoefte berekend. Hierbij zijn de nieuwe parkeernormen gebruikt. Er is geen verschil in maatgevende tijd, omdat het een dienstwoning betreft die voormalig ook s'avonds in gebruik was. De oude parkeerbehoefte is 1,6. De nieuwe parkeerbehoefte is 5. Er is een toename van 3,4. Dit is meer dan 3 en dus worden de parkeerbehoeftes naar boven afgerond. Met als gevolg dat er een toename is van 3. De parkeerdruk rondom Randveen is 82%. Dit betekent dat er in principe geen akkoord is. Echter wordt er bij statushouders weinig tot geen autobezit verwacht. Daarom wordt er in beginsel uitzondering gemaakt op de parkeernota. Ook telt mee dat het geen nieuwbouw woningen zijn maar het hier om een transformatie gaat. Dit betekent dat de afdeling verkeer akkoord gaat met het bouwplan.

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° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor de periode van 10 jaar na dagtekening van dit besluit.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening de volgende voorschriften:

Voorschriften op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

Instandhoudingstermijn (artikel 5.16 Bor)

Na het verstrijken van de aangegeven termijn bent u gehouden terstond te uwer keuze hetzij de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand te herstellen, hetzij die met de van toepassing zijnde voorschriften van het bestemmingsplan of de beheersverordening in overeenstemming te brengen.