



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Ribesstraat 216

Uw brief van

Ons kenmerk

201800770/6654869

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 14 januari 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het samenvoegen van de industrie Ribesstraat 218 met de winkel/woning 216 tot woning met kantoor ribesstraat 218.

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 de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen.

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.

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 activiteit

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Ribesstraat 216, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM nr 4869.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen in een gemeentelijk of Rijks beschermd stadsgezicht en het betreft een pand dat niet wordt vermeld in het Rijks of gemeentelijk monumentenregister.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het uitbrengen van een positieve beginseluitspraak voor de activiteit 'Bouwen'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Woondoeleinden' met aanduiding (dh) "Detailhandel" is opgenomen;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming 'Woondoeleinden', genoemd in artikel 5 van de planregels van het bestemmingsplan omdat de nader aanduiding kantoordeleinden (k) ontbreekt op de bestemmingsplankaart ter plaatse van dit perceel.

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'.

Het bouwplan betreft een interne verbouwing, derhalve hoeft geen advies te worden ingewonnen bij de welstands- en monumentencommissie.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

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

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

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

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.

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.

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.

Nadere aanwijzingen

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 ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Vruchten- en Heesterbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Woondoeleinden’ met aanduiding (dh) “Detailhandel” is opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Woondoeleinden’, genoemd in artikel 5 van de planregels van het bestemmingsplan omdat de nader aanduiding kantoor/doeleinden (k) ontbreekt op de bestemmingsplankaart ter plaatse van dit perceel.

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

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid “gebruik van een deel van de woning als kantoor/praktijk ruimte”. 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 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Een aantal buurt- en wijkwinkelcentra staan onder druk. Mensen zijn mobieler geworden en gaan buiten de wijk naar een groter en goed bereikbaar winkelcentrum.

Een aantal winkelstraten hebben het moeilijk. Om voornoemde redenen zijn kleinschalige detailhandel ruimte buiten de hoofdwinkelstructuur niet wenselijk. Het gebruik van de bedrijfsruimte als advocaten kantoor aan huis is ruimtelijk gezien wenselijk. De woonfunctie wordt hiermee versterkt en een praktijk aan huis doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de omgeving.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het uitbrengen van een positieve uitspraak voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201800770

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het samenvoegen van de industrie Ribesstraat 218 met de winkel/woning 216 tot woning met kantoor ribesstraat 218.

Adres: Ribesstraat 216

Datum Besluit (P) (GG): 02-03-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6654869.out.pdf

Documentid: 33236599

Bestandsgrootte: 103312