

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201816979

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het samenvoegen van de woningen Westerbaenstraat 43 en Westerbaenstraat 45 tot een woning en het gedeeltelijk in gebruik nemen van de woning Westerbaenstraat 43 tot Bed en Breakfast

Adres: Westerbaenstraat 45-43

Datum Besluit (P) (GG): 08-11-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6962426.out.pdf

Documentid: 33713669

Bestandsgrootte: 106028



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Westerbaenstraat 43

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 27 augustus 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het samenvoegen van de woningen Westerbaenstraat 43 en Westerbaenstraat 45 tot één woning en het gedeeltelijk in gebruik nemen van de woning Westerbaenstraat 43 tot Bed en Breakfast

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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 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 documenten.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201816979/6962426

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201816979/6962426

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 activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie O, nr. 08247 .

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 beschermd stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het samenvoegen van de woningen Westerbaenstraat 43 en Westerbaenstraat 45 tot één woning en het gedeeltelijk in gebruik nemen van de woning Westerbaenstraat 43 tot Bed en Breakfast.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Ten behoeve van deze bestemming mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens tuinen, groenvoorzieningen en binnen het bouwvlak gebouwde parkeervoorzieningen toe, beneden peil gelegen parkeervoorzieningen in niet meer dan één laag.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het samenvoegen van de woningen Westerbaenstraat 43 en Westerbaenstraat 45 tot één woning.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het maximaal toegestane bruto oppervlakte van het hoofdgebouw met behoud van de woonfunctie voor het gedeeltelijk in gebruik nemen van de woning Westerbaenstraat 43 tot Bed en Braekfast. 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'.

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

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 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 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, 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.

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

Zorgplicht

Wij wijzen u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat als gevolg hiervan er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen .

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201816979/6962426

Rookmelders

Bij een functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Zeeheldenkwartier’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’ is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 17.3, onder b, van de gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van 30% met een maximum van 40m² van het bruto oppervlak van het hoofdgebouw dat door zijn omvang met behoud van de woonfunctie voor het gedeeltelijk in gebruik nemen van de woning Westerbaenstraat 43 tot Bed en Breakfast.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 25.3, onder j juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

Een Bed en Breakfast valt onder de begripsbepaling van een aan-huis-gebonden bedrijf. De omvang van de activiteiten dient zodanig te zijn, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, waarbij niet meer dan 30% (met een maximum van 40 m²) van het pand door het bedrijf wordt ingenomen.

In de aangevraagde situatie beslaat de Bed en Breakfast ongeveer 43 m². De Bed and Breakfast beslaat hiermee 30.1% van het totale pand en het maximaal toegestane vloeroppervlakte van 40 m² wordt hierdoor met 3 m² overschreden.

In dit geval zijn deze overschrijdingen verwaarloosbaar klein omdat geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu wordt verwacht en een logiesfunctie nabij de binnenstad past in het beleid om meer hotels en logiesfuncties te realiseren in dit gebied.

De hoofdfunctie blijft wonen en deze functie wordt niet belemmerd door de nieuwe activiteit van de Bed en Breakfast waarmee kan worden meegewerkt aan dit initiatief.

Voor de samenvoeging van de woning is op basis van Huisvestingsverordening geen aparte vergunning nodig.

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, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201816979/6962426

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

Voor een Bed en Breakfast moet u zich aan de volgende regels houden:

- Gasten logeren in een kamer bij u thuis.
- U serveert de gast alleen onbijt.
- U schenkt geen alcohol tegen betaling.
- Er mogen maximaal 4 personen per keer overnachten.
- De gasten maken gebruik van de aanwezige sanitaire voorzieningen.
- De hoofdbestemming van de woning blijft wonen.
- U houdt een nachtregister bij.
- Uw woning moet brandveilig zijn.
- U betaalt toeristenbelasting aan de gemeente Den Haag.

Voor meer informatie kunt u terecht op de site: <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/ondernemen/bedrijf-starten/bed-en-breakfast-bb-beginnen.htm>