

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201816902

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gedeeltelijk veranderen van het gebruik van de bedrijfsruimte Keplerstraat 318 tot wonen op de 1e, 2e en 3e verdieping

Adres: Keplerstraat 318

Datum Besluit (P) (GG): 21-12-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7015346.out.pdf

Documentid: 33806978

Bestandsgrootte: 100432



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Kepplerstraat 318

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 27 augustus 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk veranderen van het gebruik van de bedrijfsruimte Kepplerstraat 318 tot wonen op de 1e, 2e en 3e verdieping.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin voor de 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 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201816902/7015346

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

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

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier 1^e herziening', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Bedrijf' en de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluperziening (fiets)parkeren'.

De aanvraag betreft het veranderen van de bestemming op de verdiepingen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van:

- a. a. bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorieën A tot en met B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging' als opgenomen in bijlage 6, van de regels;
- b. groothandel;
- c. opslag.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als Wonen.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. 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;

De volgende beleidsaspecten van de gemeente Den Haag zijn van belang voor deze aanvraag:

In de toelichting (paragraaf 3.7.1) van het bestemmingsplan staat de Woonvisie Den Haag 2009-2020. Het uitgangspunt van de Woonvisie (vastgesteld in de gemeenteraad op 19 november 2009) is om tot en met 2020 de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Deze selectieve bevolkingsgroei is vooral gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen. Tegelijkertijd moeten er voldoende, goede en goedkope woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomens. Om dit te bereiken zet de gemeente zich in op de stedeling; mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen en diverse woonsferen.

Agenda Ruimte voor de Stad

Wereldwijd trekt de bevolking naar grote aantrekkelijke steden. Ook in Nederland is deze tendens zichtbaar. De groei van de stad Den Haag zorgt voor een grote behoefte aan woningen en woonkwaliteit. Dit initiatief draagt bij aan deze groeiambitie. Het gehele pand heeft een bedrijfsfunctie. Het pand wordt op deze manier opgesplitst en de bedrijfsfunctie op de begane grond blijft behouden.

De gemeente Den Haag heeft een verdichtingsopgave. Om deze verdichtingsopgave te realiseren en het grondgebruik te optimaliseren is functiemenging een goed instrument. In de notitie 'Functiemengingsstrategie (Rv 88 - 2005; RIS127027)' komt het mengen van bedrijven en wonen aan de orde. Menging kan plaatsvinden op het niveau van een pand, een blok of een heel deelgebied. De omvang is afhankelijk van het type locatie. Een werkruimte (kantoor/bedrijf/praktijk) kleiner dan ongeveer 100 m² mag gevestigd zijn in woonstraten. Voor een werkruimte tussen 100 en 500 m² geldt dat deze langs de doorgaande wegen een plaats kan krijgen. Bedrijven die groter zijn dan 500 m² zouden op een bedrijventerrein of kantorenlocatie een plaats moeten krijgen. Functiemenging ter plaatse past binnen de ruimtelijke situatie ter plaatse. Wel is het gewenst om bedrijfsruimte om de begane grond te houden.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 van de Algemene gebruiksregels van de parapluherziening (fiets)parkeren voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6 onder a, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

Wij hebben conform recent vastgesteld beleid en conform de parkeernormen uit het bestemmingsplan de parkeerbehoefte berekend. Er is sprake van een verbouwsituatie van bedrijfsruimte naar bedrijfsruimte en wonen. De oude parkeerbehoefte is 1 parkeerplaats. Vanwege verschil in maatgevend moment tussen de oude functie (magazijn) en nieuwe functie (wonen) mag er gesaldeerd worden met het maatgevende moment. Na salderen verandert de parkeerbehoefte met $4,63 - (0,05 \times 1,0) = 4,58 = 5$ parkeerplaatsen. De parkeereis is 5 en de parkeerdruk is hoger dan 90% waardoor parkeren niet op de openbare weg opgelost mag worden.

Conform het kavelpaspoort kunnen de kopers geen parkeervergunningen krijgen op de openbare weg en moeten er door de kopers parkeerplaatsen in de omgeving binnen 500 meter loopafstand gehuurd/gekocht worden. De betreffende woningen worden geregistreerd en uitgesloten van een parkeervergunning.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorwaarde.

Conform het kavelpaspoort kunnen de kopers geen parkeervergunningen krijgen op de openbare weg en moeten er door de kopers parkeerplaatsen in de omgeving binnen 500 meter loopafstand gehuurd/gekocht worden. De betreffende woningen worden geregistreerd en uitgesloten van een parkeervergunning.

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. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het (ver-) plaatsen of veranderen van brand- en/of dragende scheidingsconstructies;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand dat gezien kan worden als een constructie van enige omvang;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de voorgevel.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.