

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201823191

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de functie van de woning Oeverwallaan 49 naar kleinschalige woonvoorziening

voor 4 volwassenen met een licht verstandelijke beperking en het veranderen van de functie van de woning Oeverwallaan 47 naar dienstwoning ten behoeve van deze zorgfunctie alsmede het maken van een constructieve doorbraak tussen de woningen Oeverwallaan 47 en 49 ten behoeve van een tussendeur

Adres: Oeverwallaan 49-47

Datum Besluit (P) (GG): 18-03-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7122566.out.pdf

Documentid: 33985219

Bestandsgrootte: 128216



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Oeverwallaan 47 en 49

Uw brief van

Ons kenmerk

201823191/7122566

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 24 november 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de functie van de woning Oeverwallaan 49 naar kleinschalige woonvoorziening voor 4 volwassenen met een licht verstandelijke beperking en het veranderen van de functie van de woning Oeverwallaan 47 naar dienstwoning ten behoeve van deze zorgfunctie alsmede het maken van een constructieve doorbraak tussen de woningen Oeverwallaan 47 en 49 ten behoeve van een tussendeur.

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.

Naar aanleiding van uw aanvraag hebben wij een schriftelijke reactie ontvangen. Deze reactie heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. Het antwoord op deze reactie is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen 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 2.10 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]

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 I

Beoordeling activiteiten

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'De Bras', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 1' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluserziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen van de functie van de woning Oeverwallaan 49 naar kleinschalige woonvoorziening voor 4 volwassenen met een licht verstandelijke beperking en het veranderen van de functie van de woning Oeverwallaan 47 naar dienstwoning ten behoeve van deze zorgfunctie alsmede het maken van een constructieve doorbraak tussen de woningen Oeverwallaan 47 en 49 ten behoeve van een tussendeur.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 10m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het vigerend bestemmingsplan voor wat betreft de functiewijzigingen.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het (ver-) bouwplan niet toeneemt.

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

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 de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- de tekeningen en berekeningen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

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.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment is ten minste 60 minuten.

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

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 het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘De Bras’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen - 1’ is opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Parapluserziening (fiets)parkeren’.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Wonen -1’, genoemd in artikel 14.1 onder a van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het veranderen van de functie van de woning Oeverwallaan 49 naar kleinschalige woonvoorziening voor 4 volwassenen met een licht verstandelijke beperking en het veranderen van de functie van de woning Oeverwallaan 47 naar dienstwoning ten behoeve van deze zorgfunctie.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid 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:

In de toelichting van het bestemmingsplan staat:

3.3.5 Onderwijs, Welzijn en Maatschappelijke Zorg

Maatschappelijke voorzieningen

‘In het verlengde van de Wet Publieke Gezondheid (WPG) heeft de gemeente een taak in het realiseren van samenhang tussen diverse onderdelen van zorg- en dienstverlening, en moet zij zorgen voor voldoende toegankelijkheid van voorzieningen. Het is dus een taak van de gemeente om ervoor te zorgen dat in de stad voldoende aanbod van zorg aanwezig is en dat deze bereikbaar is voor bewoners.

Het bestemmingsplan faciliteert de behoefte aan zorgvoorzieningen door in de ruimtelijke vormgeving van de wijk de 'fysieke kwaliteit' te bewaken en zo een gezonde leefomgeving voor burgers te bewerkstelligen.

Van gemeentewege wordt gestreefd naar multidisciplinaire samenwerking binnen de eerstelijnszorg. In iedere wijk is idealiter een kristallisatiepunt van zorg gesitueerd van waaruit naast zorg ook (zorg)informatie en (zorg)diensten kunnen worden geleverd.

Naast bovenstaande algemene (zorg)voorzieningen zijn er ook voorzieningen nodig voor burgers die vanwege verstandelijke of fysieke beperkingen moeite hebben zelfstandig te wonen. Het is belangrijk om ook voor deze mensen woningen ter beschikking te hebben waar ze al dan niet met begeleiding kunnen wonen. Daarnaast is er ook behoefte aan voorzieningen waar deze mensen gezamenlijk onderdak kunnen vinden in de vorm van een opvang. Binnen de bestemming Wonen is vestiging van dergelijke woonvormen mogelijk.'

Het initiatief betreft de functiewijziging van de woonfunctie naar de maatschappelijke woonzorgfunctie. De toename van het aantal inwoners in de stad zorgt tevens voor een toename van de zorgbehoefte waardoor we ons kunnen voorstellen dat dit initiatief een plek in de wijk zou kunnen krijgen.

Binnen dit initiatief is er sprake van woningonttrekking ten behoeve van een maatschappelijke woonfunctie. Dit betekent dat de woonfunctie, in de maatschappelijke vorm, overeind blijft. Het gaat om een beperkt aantal bewoners die onder volledige begeleiding zullen wonen waardoor er geen negatieve omgevingseffecten verwacht worden. Dit advies is afgestemd met de afdeling Wonen.

Gezien het bovenstaande gaan wij akkoord met het veranderen van de functie van de woning Oeverwallaan 49 naar kleinschalige woonvoorziening voor volwassenen met een licht verstandelijke beperking en het veranderen van de functie van de woning Oeverwallaan 47 naar dienstwoning ten behoeve van deze zorgfunctie alsmede het maken van een constructieve doorbraak tussen de woningen Oeverwallaan 47 en 49 ten behoeve van een tussendeur.

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 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Bijlage II

Beantwoording reactie

Tijdens de reguliere voorbereidingsprocedure is een schriftelijke reactie ingediend.

In de schriftelijke reactie wordt verzocht om de aanvraag aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft de reactie betrekking op het volgende:

1. De bestemming van het pand Oeverwallaan 49 is 'Wonen'. Een zorginstelling is geen wonen;
2. Men vraagt zich af of de initiatiefnemer over een vergunning om een zorginstelling te mogen beginnen beschikt;
3. Door deze wijziging is er sprake van een waardevermindering van de omliggende panden. Waar heeft men recht op en waar kan men dit melden?

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. De bestemming van het pand Oeverwallaan 49 is inderdaad 'Wonen'. Het feit dat de toekomstige bewoners van het pand een bepaalde mate van zorg nodig hebben maakt niet dat er geen sprake meer is van wonen. In Den Haag zijn voorzieningen nodig voor burgers die vanwege verstandelijke of fysieke beperkingen moeite hebben zelfstandig te wonen. Het is belangrijk om ook voor deze mensen woningen ter beschikking te hebben waar ze al dan niet met begeleiding kunnen wonen. Daarnaast is er ook behoefte aan voorzieningen waar deze mensen gezamenlijk onderdak kunnen vinden in de vorm van een opvang. Binnen de bestemming Wonen is vestiging van dergelijke woonvormen mogelijk;
- ad 2. Of initiatiefnemer voor het uitoefenen van zijn beroep of bedrijf bepaalde vergunningen nodig heeft valt buiten de reikwijdte van deze vergunning. Deze omgevingsvergunning ziet slechts toe op de constructieve en andere bouwkundige wijzigingen die men wenst uit te voeren. Om die reden zal hier derhalve niet verder inhoudelijk worden ingegaan
- ad 3. Het feit dat er door het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning mogelijk een waardevermindering kan optreden bij omliggende woningen (wat wij in dit geval niet verwachten) is op zichzelf geen grond om de vergunning niet af te geven. Indien omwonenden daadwerkelijk menen dat zij schade zullen ondervinden als gevolg van de verleende vergunning, dan staat hiervoor het middel van een planschadeverzoek open. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is een procedure opgenomen om degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering in de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder andere een ontheffingsbesluit, op aanvraag een tegemoetkoming toe te kennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet anderszins is verzekerd. Het standpunt dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van omliggende panden is niet onderbouwd met een taxatierapport of een onderbouwing van het bedrag aan te verwachten schade. Het staat betrokkenen echter vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente.

Gelet op de bovenstaande overwegingen heeft de ingediende schriftelijke reactie geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.