

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201902111

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: voor het veranderen van de winkel Johannes Bildersstraat 77 door het bouwkundig splitsen in winkel en zelfstandige woning

Adres: Johannes Bildersstraat 77

Datum Besluit (P) (GG): 20-03-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7119589.out.pdf

Documentid: 33990909

Bestandsgrootte: 106051



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Johannes Bildersstraat 77

Uw brief van

Ons kenmerk

201902111/7119589

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 29 januari 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de winkel Johannes Bildersstraat 77 door het bouwkundig splitsen in winkel en zelfstandige woning.

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, de 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.

Beoordeling activiteiten

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

Het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Benoordenhout', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-2', met de gebiedsaanduiding 'beschermd stadsgezicht' en de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan Parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012.

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca;
- d. wonen,

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het wonen op de begane grond.

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

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, 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

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 dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het betreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/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.

Vereniging van Eigenaren

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Benoordenhout', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-2', met de gebiedsaanduiding 'beschermd stadsgezicht' en de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca;
- d. wonen,

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het wonen op de begane grond.

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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Wonen op de begane grond is volgens het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het gehele pand staat in de hoofdwinkelstructuur (Detailhandelsnota Den Haag RIS127850). In de hoofdwinkelstructuur wordt er gestreefd naar een gemengd en levendig aanbod op de begane grond om zo de straat aantrekkelijk te houden voor bezoekers en ondernemers. Echter is er hier sprake van een uitzonderlijke situatie waar het gehele winkelpand behouden blijft en het daadwerkelijke aantal vierkante meters detailhandel gelijk blijven. De lijn is echt om zeer terughoudend te zijn met het onttrekken van vierkante meters detailhandel in de hoofdwinkelstructuur. Iedere aanvraag wordt apart beoordeeld en in dit uitzonderlijke geval kan er wel worden meegewerkt met wonen op de begane grond op de plek waar nu een keuken zit. De keuken is weliswaar onderdeel van de winkel en is vanuit de winkel te bereiken, echter is deze keuken niet van wezenlijk belang om de detailhandelsfunctie exploitabel te houden. De daadwerkelijke ruimte en het aantal vierkante meters die een publieksfunctie behouden zijn in de nieuwe situatie gelijk met de huidige situatie. De woning zal aan de achterkant van het pand worden gerealiseerd en de publieksfunctie aan de voorgevel (grenzend aan de Johannes Bildersstraat) blijft bestaan en blijft van voldoende omvang om het gemengde en levendige karakter te behouden om zo te voldoen aan het detailhandelsbeleid.

Agenda ruimte voor de stad

Den Haag groeit en er is vraag naar meer woningen. Deze ambities staan in de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS RIS170032a). Den Haag groeit de komende jaren met 4000 inwoners per jaar. De vraag naar woningen is hoog. In de Woonvisie 2017-2030 (RIS 296833) hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de bestaande woningvoorraad in het centrum en de omliggende wijken een cruciale rol speelt in het woningaanbod voor doelgroepen die werken in het CID-gebied en de Internationale Zone. Benoordenhout is één van de omliggende wijken van het centrum en het CID. Het pand valt vormt volgens de woonvisie daarom onderdeel van een wijk waar behoud en uitbreiding van de woningvoorraad van groot belang is.

Detailhandelsnota Den Haag

Wonen op de begane grond aan de achterzijde van het pand zal geen onderbreking in het levendige en gemengde straatbeeld opleveren omdat er in de plint, grenzend aan de Johannes Bildersstraat, een publieksfunctie blijft zitten die volgens het vigerend bestemmingsplan is toegestaan. De Detailhandelsnota stelt dat het concentreren van detailhandel in de hoofdwinkelstructuur het hoofddoel blijft. Dit initiatief doet geen afbreuk aan de concentratie van detailhandel in de Johannes Bildersstraat en rond de Van Hoytemastraat. Hierdoor past dit initiatief binnen het detailhandelsbeleid.

Splitsingsregels

Het vigerende bestemmingsplan stelt alleen dat als een ééngezinswoning wordt omgezet naar een meergezinswoning het initiatief aan een aantal eisen moet voldoen. Het pand is echter al een meergezinswoning en er hoeft verder niet aan andere splitsingsregels getoetst te worden.

Belangenafweging

Nieuwe woningen realiseren weegt hier zwaarder dan het behouden van de keuken/opslag van de winkel. Het initiatief doet geen afbreuk aan de winkelstraat. Zoals gezegd wordt er zeer terughoudend omgegaan met het toestaan van woningen op de begane grond in de hoofdwinkelstructuur, maar in dit uitzonderlijke geval kan er akkoord gegaan worden. Vanuit de afdeling Economie is gezegd dat het deel waar deze aanvraag betrekking op heeft onttrokken mag worden ten behoeve van nieuwe woningen omdat het deel dat onttrokken wordt niet van wezenlijk belang is om de winkel exploitabel te houden en omdat het aantal vierkante meters die daadwerkelijk een publieksfunctie hebben niet wordt verminderd.

Conclusie

Het initiatief behoud het belangrijkste deel van de publieksfunctie en het voegt een woning toe. Dit past allemaal binnen het huidige beleid.

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’.