

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier: 201905686

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de winkel Jutphaasstraat 5 tot kantoor

Adres: Jutphaasstraat 5

Datum Besluit (P) (GG): 14-05-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7195259.out.pdf

Documentid: 34110997

Bestandsgrootte: 82806



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Jutphaasstraat 5

Uw brief van

Ons kenmerk

201905686/7195259

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 19 maart 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de winkel Jutphaasstraat 5 tot kantoor.

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 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 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 stukken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[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

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Leyenburg’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’, met de functieaanduiding ‘Detailhandel’ zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

De aanvraag betreft het veranderen van de winkel Jutphaasstraat 5 tot kantoor.

Wij hebben conform het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen blijft gelijk. De oude parkeerbehoefte bedraagt 3,47 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 3,32 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte -0,15 parkeerplaatsen en is er sprake van een afname op het maatgevende tijdstip overdag. Hierdoor zien wij af van het opleggen van een parkeereis.

Tevens hebben wij op basis van de 'Beleidsregels fietsparkeernormen Den Haag' de fietsparkeerbehoefte berekend. De oude fietsparkeerbehoefte is 2,11. De nieuwe fietsparkeerbehoefte is 1,51. De fietsparkeerbehoefte neemt af met 0,6 waardoor wij afzien van het opleggen van een fietsparkeereis.

De aanvraag is daarmee passend in het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 15 lid 1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als kantoor.

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:

Functiemengingsstrategie (RIS127027)

‘De gemeente Den Haag heeft een verdichtingsopgave. Om deze te realiseren en het grondgebruik te optimaliseren is functiemenging een goed instrument. In de notitie Functiemengingsstrategie komt de functiemenging van praktijk- kantoor- en bedrijfsruimte met 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. Wel is het gewenst om bedrijfsruimte op de begane grond te houden. ‘

Detailhandelsnota (RIS300626)

‘Den Haag zet in op een versterking van de hoofdwinkelstructuur. In de hoofdwinkelstructuur bevinden zich de belangrijkste winkelconcentraties van Den Haag. De hoofdwinkelstructuur wordt bepaald op basis van de detailhandelsmonitor. Winkelgebieden worden tot de hoofdwinkelstructuur gerekend als zij duidelijk als concentratie herkenbaar zijn, waarbij het winkelgebied of minimaal een buurtverzorgende functie heeft of een herkenbaar thema; ‘een winkelgebied is een kerngebied met minimaal 5 winkels geclusterd of 3 winkels geclusterd waarvan minimaal een trekker van 200 m²’.

De locatie valt niet onder de hoofdwinkelstructuur waar concentratie van detailhandel gewenst is. Om deze reden is onttrekken van de detailhandelsfunctie denkbaar.

De beoogde locatie betreft een hoekpand in een woonstraat op de begane grond waar nu de functie detailhandel is toegestaan. Door de ligging van het pand op de hoek van de straat is een niet-woonfunctie op de begane grond passend. Met oog op de functiemengingsstrategie kan deze functie gevestigd worden in een woonstraat.

Gezien het bovenstaande gaan wij planologisch akkoord met het veranderen van de winkel Jutphaasstraat 5 tot kantoor.

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 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.