

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201907569

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Alikruisingsel 2 tot woning met Bed and Breakfast en het plaatsen van een raam op de begane grond en 1e verdieping

Adres: Alikruisingsel 2

Datum Besluit (P) (GG): 05-06-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7210797.out.pdf

Documentid: 34154641

Bestandsgrootte: 115993



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Alikruisingsel 2

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 14 april 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Alikruisingsel 2 tot woning met Bed and Breakfast en het plaatsen van een raam op de begane grond en 1e verdieping.

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, 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 artikelen 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201907569/7210797

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

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

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

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Leidschenveen' voor wat betreft het exploiteren van ondergeschikte logies ten behoeve van een Bed and Breakfast in de bestemming 'Wonen'. 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'.

Gebleken is dat de parkeerdruk in de straat niet veranderd door het toevoegen van deze Bed and Breakfast functie.

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

Wij hebben beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Op 6 mei 2019 hebben wij het bouwplan getoetst aan de Welstandsnota.

"De voorgestelde twee nieuwe kozijnen zijn passend in de gevel op de begane grond geplaatst. Beide conform bestaande houten kozijnen, waarvan één uitgelijnd met het bovenliggende kozijn; dus met een aluminium waterslag en een verholten ventilatierooster."

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Leidschenveen’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen - 1’ is opgenomen

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ‘Leidschenveen’ voor wat betreft het exploiteren van ondergeschikte logies ten behoeve van een Bed and Breakfast in de bestemming ‘Wonen’.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor het gebruik als Bed and Breakfast op grond van artikel 35.2, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

De Hotelstrategie Den Haag 'Check in The Hague' (Rv 132 - 2013; RIS 260889) is een vervolg op het hotelbeleid uit 2000 (nota 'Roomservice'). De gemeente wil initiatieven die bijdragen aan een verdere diversificatie aan overnachtingsmogelijkheden in de toeristische kerngebieden graag faciliteren. Buiten de toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen is de gemeente terughoudend. In deze gebieden geldt het 'nee, tenzij principe'. Dit hangt samen met de economische beleidslijn gericht op enige schaarste en clustering van functies. Uitzondering hierop vormen één á twee ontwikkelingen aan de snelweg.

In Leidschenveen komen momenteel geen hotels voor en aangezien de wijk niet in een toeristisch kerngebied ligt, maakt het bestemmingsplan ook geen nieuwe hotels mogelijk. Alleen de vestiging van een Bed & Breakfast is onder voorwaarden mogelijk.

Door de huidige (markt)ontwikkelingen wordt er momenteel zeer terughoudend omgegaan met woningonttrekking. De woonbestemming in het hoofdgebouw blijft overeind waardoor er geen sprake is van woningonttrekking om dit initiatief mogelijk te maken. Het gebruik als Bed & Breakfast is ondergeschikt aan de woonfunctie. Volgens het bestemmingsplan is de vestiging van Bed & Breakfast, onder voorwaarden, mogelijk in het plangebied. Voorwaarde voor het mogelijk maken van dit initiatief is dat de woonfunctie in het woongebouw overeind blijft. De initiatiefnemer dient daarnaast te voldoen aan de overige opgestelde regels voor de functiewijziging tot Bed & Breakfast.

Gezien het bovenstaande gaan wij planologisch akkoord met het veranderen van de woning Alikruksingel 2 tot woning met Bed and Breakfast.

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