

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201912468

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van het kantoor Zoutkeetsingel 14 tot yogastudio

Adres: Zoutkeetsingel 14

Datum Besluit (P) (GG): 27-08-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7325798.out.pdf

Documentid: 34338236

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Zoutkeetsingel 14

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 22 juni 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het kantoor Zoutkeetsingel 14 tot yogastudio.

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.

Van de gelegenheid om schriftelijk reacties in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze schriftelijke reactie heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de schriftelijke 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 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 en 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.

Uw brief van

Ons kenmerk

201912468/7325798

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201912468/7325798

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

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

Beoordeling activiteiten

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

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Schilderswijk’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen, met de functieaanduiding Bedrijf’ is opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten’;
- het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

De aanvraag betreft het wijzigen van de bedrijfsruimte op de begane grond tot yogastudio.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- bedrijven in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten’ voor functiemenging ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf’ op de plankaart van het bestemmingsplan ‘Schilderswijk’;
- parkeervoorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende gebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven, wegen en paden, groen, water en overige voorzieningen.

Het bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Wonen’, genoemd in artikel 18 van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als yogastudio.

De parkeerdruk in de huidige situatie binnen de voorgeschreven loopafstand en op het maatgevende moment is lager dan 80%. Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het wijzigen van gebruik niet toeneemt.

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 ruimte ligt in de bestemming wonen met een functieaanduiding bedrijf. Op de begane grond van dit pand is het dus toegestaan om een afwijkende activiteit uit te voeren ten opzichte van wonen, maar dan wel alleen een bedrijf die in functiemengingscategorie A valt. Het transformeren van de bedrijfsfunctie naar dienstverlening (yogastudio valt onder dienstverlening) is hier acceptabel.

Ten opzichte van het bedrijf blijven de aard, omvang en de omgevingseffecten van het nieuwe gebruik vergelijkbaar met de al toegestane activiteiten. Een yogastudio zal in vergelijking met het vergelijkbare garagebedrijf verderop in de straat minder negatieve omgevingseffecten hebben.

Daarbij heeft de aanvrager aangegeven dat de openingstijden tussen 09:00 en 20:00 uur zullen zijn en er slechts aan kleine groepen en individueel les zal worden gegeven. De aanvrager heeft na contact met de burens ook aangegeven akoestisch onderzoek te verrichten om mogelijke overlast gedurende de openingstijden van de yogastudio te meten (contactgeluid en/of luchtgeluid). De aanvrager heeft aangegeven bereid te zijn om geluidsmetingen te verrichten en geluidsreducerende maatregelen te treffen om geluidshinder naar het naastgelegen appartement te beperken.

In het gemeentelijk beleid ten aanzien van functiemenging (Functiemengingsstrategie RIS 127027) wordt aangegeven dat praktijk- en bedrijfsruimte kleiner dan 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) langs de woonstraten in de wijk en kantoorruimte tot aan 500 m² bvo langs de doorgaande wegen een plaats kunnen krijgen. Dit pand van deze omvang staat met minder dan 100m² oppervlakte dus op de 'juiste' plek volgens de Functiemengingsstrategie. In bestemmingsplannen dient hieraan de ruimte gegeven te worden en bij de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan is hierover dus al een afweging gemaakt. Door de functieaanduiding op te nemen wordt uiting gegeven aan de Functiemengingsstrategie. Daarin wordt niet specifiek benoemd om wat voor soort bedrijvigheid het gaat, zolang het maar aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd en dus in functiemengingscategorie A valt. De onttrekking van de bedrijfsruimte is planologisch al mogelijk gemaakt. Er mag ook al bij recht gewoond worden.

VNG Bedrijven-en Milieuzonering

De Parapluziening Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat een lijst met activiteiten die én onder functiemengingscategorie A vallen én die hier acceptabel zijn. Niet alles wat onder functiemengingscategorie A valt volgens de VNG brochure Bedrijven- en Milieuzonering staat daar dus in. Ook Persoonlijke dienstverlening n.e.g. (SBI code 9305), waar een yogastudio onder valt, staat niet in de Parapluziening Staat van Bedrijfsactiviteiten. Echter is de aard, omvang en de omgevingseffecten te vergelijken met de al wel toegestane activiteiten. Er zijn dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de VNG brochure Bedrijven-en Milieuzonering. Een yogastudio kan aanpandig aan woningen worden gerealiseerd. Een pilates studio valt onder functiemengingscategorie A. Het gaat hier niet om een sportschool/gymnastiekzaal (functiemengingscategorie B) maar om Persoonlijke dienstverlening n.e.g. (SBI code 9305). Bedrijven in de functiemengingscategorie A zijn al toegestaan op de begane grond en de omgevingseffecten van de aangevraagde activiteit zijn, zeker na genoemde maatregelen, acceptabel. Activiteiten in functiemengingscategorie A zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Verder is de locatie gelegen nabij de Loosduinseweg en Zusterstraat, waar meer kleinschalige horeca, detailhandel en dienstverleners zijn gevestigd. Een yogastudio kan voorzien in een behoefte in de wijk en heeft een lokaal verzorgingsgebied.

Gelet op het vorenstaande is gebleken dat het initiatief naar aard en omvang vergelijkbaar met het huidige gebruik, niet strijdig met vigerend beleid en kunnen wij daarom medewerking verlenen aan dit initiatief.

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’.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het (ver)bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

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 ‘Brandveilig gebruik’ is vereist indien sprake is van het in gebruik nemen van een bouwwerk indien er bedrijfsmatig dag- en/of nachtverblijf wordt geboden aan personen anders dan in een woning of woongebouw.
- 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.

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.

Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het (ver)bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen.

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.

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.

Zorgplicht

Wij wijzen u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat als gevolg hiervan er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen

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.

Burgerlijk Wetboek

Aangezien het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, in beginsel niet betrokken bij de besluitvorming. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

Wet milieubeheer (Artikel 8.41a)

Voor het nieuwe gebruik is wellicht het Activiteitenbesluit van toepassing en als zodanig dient u op grond van artikel 8.41a van de Wet milieubeheer hiervan een melding te doen alvorens het bouwwerk (opnieuw) in gebruik wordt genomen.

Voor een check of het nieuwe gebruik valt onder het Activiteitenbesluit kunt u terecht op <https://www.aimonline.nl/>

Bijlage

Beantwoording reactie

Tijdens de reguliere voorbereidingsprocedure is tegen het voornemen van de beschikking een schriftelijke reactie ingediend.

In de schriftelijke reacties wordt door reclamanten verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat hebben de reacties betrekking op het volgende:

1. Reclamant geeft aan dat de parkeerdruk van auto's en fietsen zal toenemen door de yogastudio, zowel overdag als 's avonds;
2. Reclamant verwacht geluidsoverlast door komend en vertrekkend verkeer en door muziek in de yogastudio, overdag en 's avonds; alsmede geluidsoverlast van het bestaande toilet in het pand, geplaatst dichtbij de scheidingswand met de naastgelegen woning;
3. Overlast van de nieuwe yogastudio wordt toegevoegd aan de bestaande overlast van een autobedrijf en horeca in dezelfde straat.

Op voorgenoemde punten antwoorden wij als volgt:

- ad 1. Naar aanleiding van het vestigen van de yogastudio zal de parkeerdruk met 2 parkeerplaatsen toenemen. Volgens het meest recente parkeeronderzoek van de gemeente is de parkeerdruk in de directe omgeving van de Zoutkeersingel 14 beneden de 80% in de avond. Bij een parkeerdruk die lager is dan 80% is er geen sprake van een zodanig hoge parkeerdruk dat de toename van deze parkeerdruk als gevolg van een bouwplan op het eigen terrein opgelost dient te worden. Het is daarom niet aannemelijk de toegenomen parkeereis tot een onaanvaardbare parkeersituatie zal leiden.
- ad 2. De betreffende locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en de functiaanduiding 'bedrijf'. Op grond van de bij het plan behorende voorschriften zijn binnen deze bestemming functies toegestaan die een hogere of vergelijkbare geluidsproductie hebben. De te verwachten geluidsproductie van de yogastudio vormt daarom geen reden om niet tot vergunningverlening over te gaan. Voorts zijn op basis van het Bouwbesluit 2012 op het pand de eisen voor bestaande bouw van toepassing. Hogere eisen aan geluidwerendheid kunnen daarom niet gesteld worden.
- ad 3. Reeds aanwezige geluidsoverlast van bestaande bedrijven in dezelfde straat maken geen onderdeel uit van de voorliggende vergunningaanvraag en worden daarom niet in de beoordeling meegenomen. Het is daarnaast niet aannemelijk dat de geluidsoverlast van de genoemde bedrijven vergroot zal worden door vergunningverlening van het onderhavige plan. Enige geluidproducerende functies waren, met verwijzing naar het vorige antwoord, reeds toegestaan in het pand Zoutkeetsingel 14.

Gelet op de bovenstaande overwegingen heeft hebben de ingediende schriftelijke reacties 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.