

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201914993

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Van Swietenstraat 131 tot woning met Bed and Breakfast

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 03-09-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7339156.out.pdf

Documentid: 34348473

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van Swietenstraat 131

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 22 juli 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Van Swietenstraat 131 tot woning met Bed and Breakfast.

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 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 2.12 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201914993/7339156

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

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 activiteit

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Regentessekwartier'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 1', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone - gemeentelijk beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen en tuinen en erven, één en ander zoals nader bepaald in artikel 23.3 en met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan (artikel 1) is Bed and Breakfast geformuleerd als: *een voorziening gericht op het voor een kortdurend verblijf, binnen een woning door de eigenaar-bewoner, bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt aan maximaal vier bezoekers.* In de Algemene afwijkingsregels is bepaald dat *"Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van de vestiging van een Bed and Breakfast binnen een woonfunctie, met dien verstande dat dit geen onevenredige aantasting van de leefomgeving met zich mee brengt"*.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' voor wat betreft het gebruik van de woning voor Bed and Breakfast.

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

De gemeente Den Haag heeft regels opgesteld waaraan een Bed and Breakfast moet voldoen. Hierbij is het meest van belang dat de hoofdbestemming van de woning wonen moet blijven. Dit initiatief voldoet aan deze regel, omdat de Bed and Breakfast activiteiten een dusdanig deel van de woning beslaan zodat de woonfunctie de hoofdfunctie blijft en het wonen niet wordt belemmerd door de Bed and Breakfast.

Aangezien u in de woning blijft wonen en hierdoor dus tevens toezicht houdt op de activiteiten binnen de Bed and Breakfast kan er worden uitgegaan dat er geen onevenredige aantasting van de leefomgeving zal plaatsvinden. Ook wordt het voorkomen van onevenredige aantasting van de leefomgeving geborgd door de eis dat er maximaal 4 personen per keer mogen overnachten. Er is in uw aanvraag 1 verblijfsruimte bestemd voor Bed and Breakfast voor maximaal 2 volwassenen en 1 kind. Hier wordt dus aan voldaan.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

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 is avond-nacht.

De oude parkeerbehoefte bedraagt 1,40 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 1,70 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte gesaldeerd 0,30, afgerond 1 parkeerplaats en is er sprake van een toename op het maatgevende tijdstip. De parkeereis bedraagt 1 parkeerplaats.

De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerdruk in de huidige situatie binnen de voorgeschreven loopafstand en op het maatgevende moment ligt tussen de 80% en 90%. Daarom kan de parkeerbehoefte in de openbare ruimte worden opgelost.

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'.

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

Voor een bed and breakfast moet u zich aan de volgende regels houden:

- gasten logeren in een kamer bij u thuis
- u serveert de gast alleen ontbijt
- u schenkt geen alcohol tegen betaling
- er mogen maximaal 4 personen per keer overnachten
- de gasten maken gebruik van de aanwezige sanitaire voorzieningen
- de hoofdbestemming van de woning blijft wonen
- u houdt een nachtregister bij
- uw woning moet brandveilig zijn
- u betaalt toeristenbelasting aan de gemeente Den Haag