

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:202006152

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het in- en uitwendig veranderen van het kantoor Zusterstraat 48A tot woning

Adres: Zusterstraat 48A

Datum Besluit (P) (GG): 19-05-2020

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7616515.out.pdf

Documentid: 34844562

Bestandsgrootte: 0,11



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Zusterstraat 48A

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 april 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het in- en uitwendig veranderen van het kantoor Zusterstraat 48A tot woning.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en '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 moet worden geweigerd.

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, eerste lid, onder a en c van deze wet te weigeren 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**

202006152/7616515

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**

diversen

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](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

## **Bijlage**

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie L, nr.: 4726.

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

Eerder hebben wij, in 2018, een identieke aanvraag om omgevingsvergunning van u ontvangen. Die aanvraag is toentertijd op 8 oktober 2018 geweigerd (onder kenmerk: 201806977/6922891).

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Schilderswijk', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluziending (fiets)parkeren', waarin algemene bouw – en gebruiksregels zijn opgenomen;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het vigerend bestemmingsplan 'Schilderswijk' voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik als woning.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Parapluziending (fiets)parkeren' voor wat betreft het niet voorzien in de vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein. 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 niet bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om niet af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Tevens is gebleken dat niet voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012.

### **Bouwbesluit 2012**

#### Afdeling 3.7 Spuivoorziening

De verblijfsruimten zijn niet voorzien van een spuivoorziening. De aanvraag is daarmee in strijd met Afdeling 3.7 "Spuivoorziening".

#### Afdeling 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas

Niet is aangegeven hoe de afvoervoorziening van de cv- ketel wordt gerealiseerd. Indien de afvoer niet bovendaks wordt uitgevoerd, dient door middel van een verdunningsfactor berekening aangetoond te worden dat aan de voorwaarden wordt voldaan. Er is niet aangetoond dat voldaan wordt aan het gestelde in Afdeling 3.8 "Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas".

### **Welstand**

Wij hebben eerder, op 6 juli 2018, aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

### **Akkoord**

*“De voorgestelde gevelwijzigingen van de begane grond zone waarbij twee raamkozijnen worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat en de indeling van het deurkozijn wijzigt zijn passend bij de architectuur van dit bouwblok en passend in het straatbeeld”.*

### **Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’**

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.**

### **Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan: het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

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 met functiewijziging van kantoren naar wonen. De oude parkeerbehoefte bedraagt 0,68 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren overdag. Door verschuiving van het maatgevend moment van de 100% aanwezigheid van het overdag parkeren naar 5% aanwezigheid van het avond-nacht parkeren, als gevolg van de functiewijziging, bedraagt de parkeerbehoefte van de bestaande functie (op het nieuwe maatgevend moment)  $5\% * 0,68 = 0,034$  parkeerplaatsen en van de nieuwe functie 0,5 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 0,48 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 1 parkeerplaats.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 90%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee niet aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

### **Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.**