

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202010202

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gedeeltelijk veranderen van de begane grond van het kantoor Bordewijklaan 3 tot medisch centrum voor een periode van 15 jaar

Adres: Bordewijklaan 3

Datum Besluit (P) (GG): 31-07-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7685445.out.pdf

Documentid: 34996837

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Bordewijklaan 3

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202010202/7685445

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 17 juni 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk veranderen van de begane grond van het kantoor Bordewijklaan 3 tot medisch centrum voor een periode van 15 jaar.

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 artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c te verlenen voor een periode van 15 jaar op grond van artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

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 'Gezondheidszorgfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Mariahoeve' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Mariahoeve' bestemd voor:

- kantoor;
- (on)gebouwde parkeervoorzieningen;
- horeca in de categorie licht van bijgevoegde Staat van Horeca-categorieën zoals nader omschreven in artikel 9.3 van het bestemmingsplan 'Mariahoeve',
één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 9 van het bestemmingsplan 'Mariahoeve' voor wat betreft het gebruik als huisartsenpraktijk/medisch centrum omdat dit niet is toegestaan op voor 'Kantoor' bestemde gronden.

Op grond van artikel 35 van het bestemmingsplan 'Mariahoeve' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Kantorenstrategie

De Kantorenstrategie Den Haag (RIS300807) stelt dat er met transformatie van kantoren groter dan 1500 m² terughoudend moet worden omgegaan. Het gehele kantoor is groter dan 1500 m² BVO. Met initiatieven voor transformaties van kantoren wordt dus terughoudend omgegaan. In de Kantorenstrategie zijn een aantal uitzonderingen waaronder:

“Transformatie van een gedeelte van een kantoor, waarbij de uitstraling van de hoofdfunctie kantoor gehandhaafd blijft, blijft wel mogelijk. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om gedeeltelijke transformatie van kantoorruimte naar kapper, dienstverlening, horeca of fitness binnen een kantoorverzamelgebouw.”

Deze uitzondering is van toepassing op deze aanvraag. Alleen een ondergeschikt deel van de begane grond (circa 270 m²) wordt (in pandig) getransformeerd tot medisch centrum en de uitstraling van de hoofdfunctie kantoor blijft gehandhaafd in de aangevraagde situatie. De gedeeltelijke transformatie blijft dus beperkt tot onder de 1500 m². Ook is in het deel waar dit initiatief komt al een van kantoor afwijkend gebruik toegestaan. In 2014 is een vergunning verleend voor dit deel van het pand voor het

tijdelijk veranderen van een gedeelte van de begane grond van het kantoor Bordewijklaan 3 tot kantoor, dienstverlening en fitness voor een periode van tien jaar.

VNG Bedrijven- en Milieuzonering

De aangevraagde activiteit is mengbaar met de omgeving. Er zijn geen belemmeringen wat betreft de brochure VNG Bedrijven-en Milieuzonering.

Gelet op het vorenstaande kunnen wij medewerking verlenen omdat het initiatief onder de uitzonderingsregeling valt in de Kantorenstrategie en mengbaar is met de omgeving.

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 recent wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen blijft gelijk. De oude parkeerbehoefte bedraagt 7,7 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 2,7 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de 5 parkeerplaatsen en is er sprake van een toename op het maatgevende tijdstip.

De aanvraag voorziet in 5 parkeerplaatsen in een parkeergarage. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. Door de gedeeltelijke wijziging van functie, neemt de fietsparkeerbehoefte met 2 fietsparkeerplaatsen af.

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 kan worden verleend.

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

Nadere aanwijzingen

Overige vergunningen en toestemmingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten heeft u wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen nodig. Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

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 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen 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.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of oloaanvraag@denhaag.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.

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/>