

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:202014139

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Laan van Poot 104 tot woning met bed en breakfast

Adres: Laan van Poot 104

Datum Besluit (P) (GG): 05-11-2020

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7768459.out.pdf

Documentid: 35196912

Bestandsgrootte: 0,09



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Laan van Poot 104

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 20 augustus 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Laan van Poot 104 tot woning met bed en 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 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 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**

202014139/7768459

**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](http://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.

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

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vogelwijk', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 14.1 van het bestemmingsplan 'Vogelwijk' voor wat betreft het gebruik. De voor 'wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen en tuinen en erven. Het gebruiken van een gedeelte van de woning als bed en breakfast is hiermee strijdig, omdat dit een logiesfunctie is en dit niet is toegestaan.

Artikel 23.2 van het bestemmingsplan biedt hiervoor een afwijkmogelijkheid.

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 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van deze planregel. Wij zijn bereid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en motiveren dit als volgt:

#### *Binnen de woonfunctie*

Het gebruik als B&B wordt binnen de huidige woning gerealiseerd. Derhalve blijft het initiatief binnen de huidige woonfunctie en wordt er geen woning onttrokken. Om een bed en breakfast in Den Haag te mogen beginnen moet het initiatief aan de hiervoor opgestelde regels voldoen. Zie hiervoor de 'nadere aanwijzingen'.

Planologisch is de regel dat de hoofdbestemming van de woning 'wonen' moet blijven. Doordat het gedeelte voor de bed en breakfast zich binnen de woning bevindt en de rest van de woning voor eigen gebruik blijft, wordt hieraan voldaan. Hierbij behoudt de huidige woning een acceptabele grootte.

#### *Geen onevenredige aantasting van de leefomgeving*

De beoordeling ten aanzien van de leefomgeving wordt gedaan met behulp van richtafstanden opgenomen in de VNG Bedrijven- en Milieuzonering brochure. Volgens de VNG Bedrijven-en Milieuzonering vallen logies onder functiemengingscategorie A. Het is niet een functie die belemmeringen oplevert ten aanzien van omliggende functies.

Aangezien de initiatiefnemer in de woning blijft wonen en hierdoor dus tevens toezicht houdt op de activiteiten binnen de bed en 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 via de eerdergenoemde regels, waaronder de regel dat er maximaal 4 personen per keer mogen overnachten.

#### *Conclusie*

Omdat er geen sprake is van woningontrekking, het niet aannemelijk is dat er een onevenredige aantasting van de leefomgeving plaatsvindt en de functie mengbaar is met wonen, kan er medewerking worden verleend voor het afwijken van het huidige bestemmingsplan en het gebruik toegestaan worden. Voorwaarde is wel dat er maximaal 4 personen per keer mogen overnachten. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de aanvrager ook aan de overige regels voor het exploiteren van een Bed & Breakfast moet voldoen.

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 gedeeltelijke functiewijziging van wonen naar bed en breakfast. De oude parkeerbehoefte bedraagt 1,60 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren avond. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 1,81 parkeerplaatsen op hetzelfde maatgevend moment. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 0,21, afgerond 1 parkeerplaats waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 1 parkeerplaats.

De aanvraag voorziet niet in een parkeerplaats op eigen terrein. De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie lager dan 80%. Parkeren door bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte benutten.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016, de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte is afgerond 1 fietsparkeerplaats. De fietsparkeereis bedraagt daarmee 1 fietsparkeerplaats en dit valt binnen de vrijstellingsgrens van het betreffende gebied volgens de beleidsregels.

De aanvraag is daarmee passend binnen 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 kan worden verleend.**

#### **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.

### **Kwaliteit overige bouwdelen**

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt.

### **Zorgplicht**

Wij wijzen u erop dat eenieder 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.

### **Bed en Breakfast**

Wanneer u een gedeelte van uw woning gaat gebruiken ten behoeve van een bed en breakfast, dan wijzen wij u op de volgende regels:

- Gasten logeren in een kamer bij u thuis;
- U serveert de gast(en) uitsluitend 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 (meer informatie op <https://ondernemersplein.kvk.nl/nachtregister-bijhouden/>);
- Uw woning moet brandveilig zijn;
- U betaalt toeristenbelasting aan de gemeente (meer informatie op <https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/toeristenbelasting.htm>).

### **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.