

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202011301

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Torenstraat 81A tot woning met bed and breakfast

Adres: Torenstraat 81A

Datum Besluit (P) (GG): 10-11-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7774845.out.pdf

Documentid: 35209141

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Torenstraat 81

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 4 juli 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Torenstraat 81A 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 de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin 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

202011301/7774845

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diversen

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 'Woonfunctie en Logiesfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd – 2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

Gebleken is dat de aanvraag op grond van artikel 7.1 van de bestemming 'Gemengd – 2' niet voldoet aan het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.', omdat de gronden bestemd zijn voor wonen en niet voor logies.

Op grond van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' is het niet mogelijk deze afwijkingen 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:

Een bed and breakfast is onder voorwaarden mogelijk binnen een woonfunctie. Ruimtelijk is van belang dat dit geen onevenredige aantasting van de leefomgeving met zich meebrengt.

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 10 regels voldoen:

1. Gasten logeren in een kamer bij u thuis.
2. U serveert de gast alleen ontbijt.
3. U schenkt geen alcohol tegen betaling.
4. Er mogen maximaal 4 personen per keer overnachten.
5. De gasten maken gebruik van de aanwezige sanitaire voorzieningen.
6. De hoofdbestemming van de woning blijft wonen.
7. U houdt een nachtregister bij.
8. Uw woning moet brandveilig zijn.
9. U betaalt toeristenbelasting aan de gemeente.
10. Voor het verhuren van een deel van uw woning heeft u een omgevingsvergunning nodig. In het bestemmingsplan staat of dit mogelijk is.

Doordat het gedeelte voor de bed en breakfast zich binnen de woning bevindt en de rest van de woning voor eigen gebruik blijft, wordt er voldaan aan voorwaarde 6. Hierbij behoudt de huidige woning een acceptabele grootte. In de aanvraag is niet aangegeven om hoeveel personen het gaat,

gezien de gevraagde omvang ligt het niet in de lijn der verwachting dat het maximum van vier wordt overschreden.

Geen onevenredige aantasting van de leefomgeving

De beoordeling t.a.v. 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 t.a.v. 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. Daarnaast is het gevraagde gebruik als bed and breakfast geen zwaardere functie dan de reeds toegestane functies op basis van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een beperking in gebruiksmogelijkheden.

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.

Voorts is gebleken dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren' voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van motorvoertuigen op eigen terrein gelet op het volgende:

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluziening (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 behoud de woonfunctie en uitbreiding van een bed and breakfast. De oude parkeerbehoefte bedraagt 1 parkeerplaats op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren avond. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 1,5 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 0,5 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 80%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. De aanvraag voorziet niet in 1 parkeerplaats 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 'Parapluziening (fiets)parkeren'. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeereis voor motorvoertuigen als bedoeld in artikel 5.1 onder b.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6 van de planregels juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

- De parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand is in de huidige situatie lager dan 90%;
- Het verschil tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing en na de verbouwing is kleiner dan 3 parkeerplaatsen;
- Het aanleggen van deze parkeerplaatsen is op het eigen terrein niet mogelijk.

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 nieuwe fietsparkeerbehoefte is 0,2 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte afgerond 1 fietsparkeerplaats, dat eveneens de fietsparkeereis is

De aanvraag voorziet niet in fietsparkeerplaatsen op eigen terrein.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de vastgestelde parkeereis voor fietsen en daarmee niet aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Paraplulherziening (fiets)parkeren'. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de fietsparkeereis als bedoeld in artikel 5.1 onder b.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6 van de planregels juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

- De fietsparkeereis valt binnen de vrijstellingsgrens zoals omschreven in paragraaf 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen den Haag 2016 (RIS294386).

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:

U moet voldoen aan de regels voor B&B, zoals hieronder genoemd en zoals vermeld op <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/ondernemen/bedrijf-starten/bed-en-breakfast-bb-beginnen.htm>

Regels voor B&B

1. Gasten logeren in een kamer bij u thuis.
2. U serveert de gast alleen ontbijt.
3. U schenkt geen alcohol tegen betaling.
4. Er mogen maximaal 4 personen per keer overnachten.
5. De gasten maken gebruik van de aanwezige sanitaire voorzieningen.
6. De hoofdbestemming van de woning blijft wonen.
7. U houdt een nachtregister bij.
8. Uw woning moet brandveilig zijn.

9. U betaalt toeristenbelasting aan de gemeente.
10. Voor het verhuren van een deel van uw woning heeft u een omgevingsvergunning nodig. In het bestemmingsplan staat of dit mogelijk is.

Minimaal drie weken voor uitvoering dient u een schriftelijke verklaring te overleggen waarin u verklaart dat er maximaal 4 personen per keer kunnen overnachten en dat u zich houdt aan de overige regels voor Bed & breakfast. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.