

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202102046

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Bilderdijkstraat 143 tot woning met Bed and Breakfast

Adres: Bilderdijkstraat 143

Datum Besluit (P) (GG): 31-03-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7896019.out.pdf

Documentid: 35526391

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Bilderdijkstraat 143

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 3 februari 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Bilderdijkstraat 143 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 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 van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202102046/7896019

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 erop 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

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen - Woonfunctie - en - Logiesfunctie - vastgesteld.

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

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De aanvraag betreft het veranderen van de woning Bilderdijkstraat 143 tot woning met Bed and Breakfast.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', voor wat betreft het gebruiken van een pand in het kader van een Bed and Breakfast niet passend is binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen'.

Op grond van het bestemmingsplan 'Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. 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^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

Woning

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 and Breakfast in Den Haag te mogen beginnen moet het initiatief aan 10 regels voldoen:

- 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 nachregister bij.
- uw woning moet brandveilig zijn.
- u betaalt toeristenbelasting aan de gemeente.

Aan de bovengenoemde beleidsregels wordt voldaan. Planologisch is de regel dat de hoofdbestemming van de woning 'wonen' moet blijven. Doordat het gedeelte voor de Bed and 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 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 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 via de eerdergenoemde regels, waaronder de regel dat er maximaal 4 personen per keer mogen overnachten. In de aanvraag is aangegeven dat het om maximaal 2 personen gaat.

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.

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren'. 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 een gedeeltelijke functiewijziging. De oude parkeerbehoefte bedraagt 1,00 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren avond-nacht. Door de gedeeltelijke functiewijziging is er geen wijziging van het maatgevend moment.

De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 1,07. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 0,07 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%. 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 '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:

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202102046/7896019

- 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.

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.