

## Documentenlijst Besluit (P) (GG)

### Algemene informatie:

Dossier:202108296

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de functie en het verbouwen van de woning De Heemstraat 308 tot gedeeltelijk wonen en naaiatelier en het aanbrengen van een reclame-uiting op een raam in de voorgevel

Adres: De Heemstraat 308

Datum Besluit (P) (GG): 18-10-2021

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8087985.out.pdf

Documentid: 35976037

Bestandsgrootte: 0,10



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor De Heemstraat 308

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 10 mei 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de functie en het verbouwen van de woning De Heemstraat 308 tot gedeeltelijk wonen en naaiatelier en het aanbrengen van een reclame-uiting op een raam in de voorgevel.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Handelsreclame' 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 activiteiten moet worden geweigerd.

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 de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en artikel 2.2, eerste lid, onder h en i van deze wet te weigeren 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**

202108296/8087985

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**

diverse

### **Kosten**

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van een activiteit bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en brandveilig gebruik een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

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 zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie' en 'Industriefunctie' vastgesteld.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

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

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn, onder andere, bestemd voor wonen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van bestemmingsplan 'Schilderswijk' voor wat betreft het realiseren van een naaiatelier op gronden waar dit niet is toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan 'Schilderswijk' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 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<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Voorts is gebleken dat de aanvraag ook niet voldoet aan de regels van bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft het hebben van onvoldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van auto's.

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is het mogelijk hiervan af te wijken. 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 de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan artikel:

- 2.73 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft het uitvoeren van de materialen dat deze voldoen aan de vereiste brandklassen;
- 2.85 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft het niet onafhankelijk plaats laten vinden van het vluchten vanuit het naaiatelier;

- 2.85 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft het niet hebben van een brandwerende scheidingsconstructie naar de bovengelegen woning.
- 6.21 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft het niet hebben van rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555 in alle besloten ruimtes waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie;
- 6.26 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft het niet hebben van een zelfsluitend uitgevoerde deur in de inwendige brandwerende scheidingsconstructie welke leidt naar het naaiatelier;
- 6.31 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft het niet aanwezig zijn van voldoende draagbare blusmiddelen in het naaiatelier;

Omdat het bouwplan een interne verbouwing betreft, is niet getoetst aan de Welstandsnota.

### **Eindoordeel activiteit 'Bouwen'**

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10, lid 1, onder a en c 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 'Schilderswijk', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluzieking (fiets)parkeren', waarin algemene bouw – en gebruiksregels zijn opgenomen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn, onder andere, bestemd voor wonen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 18.1 van bestemmingsplan 'Schilderswijk' voor wat betreft het realiseren van een naaiatelier op gronden waar dit niet is toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan 'Schilderswijk' 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<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

Met de Agenda Ruimte voor de Stad wordt ingezet op het mengen van functies in en rondom het centrum, mits dit niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat in dit gebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat opgenomen dat in de Schilderswijk al veel kleinere praktijk- en bedrijfsruimten voorkomen binnen de woongebieden. Deze ruimten zijn in het bestemmingsplan specifiek aangeduid met een functieaanduiding binnen de bestemming 'Wonen'. Voor bedrijfsvestigingen die door middel van een functieaanduiding 'bedrijf' binnen de bestemming 'Wonen' zijn mogelijk gemaakt geldt dat alleen bedrijven in categorie A uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Dit zijn bedrijven die door hun activiteiten en bedrijfsvoering inpasbaar zijn in een woonomgeving, zonder daarbij het woon- en leefklimaat onevenredig aan te tasten.

Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten valt een naaiatelier (vervaardiging van textiel of kleding) onder bedrijfscategorie B. Voor deze categorie van bedrijfsactiviteiten geldt dat deze niet direct aanpandig aan gevoelige bestemmingen, zoals woningen, te realiseren zijn. Aangezien de betreffende locatie grenst aan meerdere woningen, zal realisatie van het beoogde naaiatelier leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Op basis van bovenstaande argumentatie kan niet akkoord worden gegaan met de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluzieking (fiets)parkeren' voor wat betreft het hebben van onvoldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van auto's.

Op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan hebben wij de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en fietsen berekend

Er is sprake van een verbouwsituatie met functiewijziging van wonen naar detailhandel. De oude parkeerbehoefte bedraagt 0,70 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren avond. Door de functiewijziging verschuift het maatgevend moment naar overdag. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 0,67 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte

0,25 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 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

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<sup>o</sup>, 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;

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 0,29 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeereis is daarmee vastgesteld op 1 fietsparkeerplaats. Conform artikel 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 ligt de ondergrens voor het bepalen van de fietsparkeereis op 10 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerbehoefte ligt onder deze grens. Er is daarmee geen sprake van een fietsparkeereis. De aanvraag voorziet niet in fietsparkeerplaatsen op eigen terrein.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor fietsen en motorvoertuigen en daarmee 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.**

## Activiteit 'Handelsreclame'

### Wettelijk kader.

Artikel 2.2 lid 1 onder h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:97 lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag bepalen dat: het verboden is zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats.

Op grond van artikel 2:97 lid 5 onder a van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag kan een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelsreclame' worden geweigerd indien:

- a. indien de handelsreclame, hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- b. in het belang van de verkeersveiligheid;
- c. in het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

Op 22 september 2021 hebben wij het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Reclamenota' van de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

### Akkoord

De reclame-uiting in de vorm van een folie op het glas is in grootte en positie passend geplaatst.

Ook is vastgesteld dat de aanvraag niet in strijd is met de overige belangen. De reclame-uiting heeft geen invloed op de verkeersveiligheid. Ook zal door de gevraagde reclame-uiting geen sprake zijn van overlast voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

Gelet op de inhoudelijke beoordeling van de activiteit 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waaruit volgt dat deze geweigerd dienen te worden vanwege het niet voldoen aan het Bouwbesluit en strijdigheid met bestemmingsplan 'Schilderswijk' en dit een onbruikbare vergunning tot gevolg heeft, zien wij geen grond de activiteit 'Handelsreclame' te verlenen.

### Eindoordeel activiteit 'Handelsreclame'

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelsreclame' op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.**