

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202111414

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het veranderen van het voormalig kinderdagverblijf Da Costastraat 42 tot 8 onzelfstandige woningen ten behoeve van een zorgdoelgroep

Adres: Da Costastraat 42

Datum Besluit (P) (GG): 10-12-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8146443.out.pdf

Documentid: 36097914

Bestandsgrootte: 0,09



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Da Costastraat 42

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 juni 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het veranderen van het voormalig kinderdagverblijf Da Costastraat 42 tot 8 onzelfstandige woningen ten behoeve van een zorgdoelgroep.

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 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

202111414/8146443

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres**Aantal bijlagen**

Diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202111414/8146443

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 (beoordeling activiteiten)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'woonfunctie voor een zorgdoelgroep' vastgesteld.

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

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 11 van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' voor wat betreft de woonfunctie.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Onderwijs en onderwijsgerelateerde activiteiten;
- Peuterspeelzaalwerk, kinderopvang en buitenschoolse opvang;
- Verenigingsleven en welzijnsvoorzieningen;
- Gezondheidszorg;
- Het houden van ere- en/of gebedsdiensten;
- Het houden van bijeenkomsten van recreatieve, culturele aard en/of voor tentoonstellingen;
- Openbare dienstverlening.

De gevraagde woonfunctie voor een zorgdoelgroep is hiermee in strijd.

Op grond van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' 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 planregel.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt.

Het verzoek betreft de realisatie van een permanente locatie voor de opvang van dakloze moeders met kinderen in maximaal 8 niet zelfstandige woonunits. Het is de bedoeling, dat de betreffende personen ter plaatse tijdelijk worden opgevangen en dat zij vervolgens door kunnen stromen naar andere woningen. De opvang wordt gecoördineerd door de gemeente en vastgoedbeheerder 'Villex' en gaat gepaard met gemiddeld 1 contactmoment per 14 dagen. De resultaten van de planologische toets kunnen als volgt worden samengevat:

1. Het initiatief is formeel in strijd met de bestemming 'Maatschappelijk'.
2. Het initiatief draagt echter bij aan een belangrijke beleidsdoelstelling van college en raad, te weten: de maatschappelijke opvang van een specifieke zorgdoelgroep. In dit kader is de tijdelijke huisvesting van dakloze moeders en kinderen primair als een maatschappelijk doel en secundair als woonactiviteit aan te merken. Zodoende wordt zij als een passende activiteit voor de hoofdbestemming 'Maatschappelijk' beschouwd.

3. Medewerking aan het voornemen draagt bij aan een extensiever grondgebruik ter plaatse en een structurele afname van verschijnselen als verkeershinder of geluid. Zo is het aannemelijk, dat met de huisvesting van maximaal 8 dakloze moeders en hun kinderen:
 - Minder verkeershinder gepaard gaat dan tijdens het brengen of ophalen van kinderen voor een heel kinderdagverblijf en
 - Minder geluideffecten te verwachten zijn dan bij frequente groepsactiviteiten of buitenspelactiviteiten van een kinderdagverblijf.
4. In verkeerskundig opzicht is het aannemelijk, dat de parkeerdruk door de komst van de opvangvoorziening niet zal toenemen. De aard van de voorziening brengt met zich mee, dat ter plaatse hooguit vraag naar bezoekers-parkeren zal bestaan. De hiermee gepaard gaande parkeerbehoefte zal lager zijn dan de parkeerbehoefte van een kinderdagverblijf.
5. Het gebruik van de leegstaande voorziening voor een 'maatschappelijke' activiteit draagt bij aan een doelmatig gebruik van vastgoed, dat in het geval van leegstand kan verpauperen.

Met het hergebruik van het voormalige kinderdagverblijf vervalt de noodzaak tot opvang van dakloze personen in hotelaccommodaties.

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 functiewijziging van kinderdagverblijf naar wonen. De oude parkeerbehoefte bedraagt 2,06 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren overdag. Door de functiewijziging verschuift het maatgevend moment naar avond-nacht. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 4,00 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 4,00 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 4 parkeerplaatsen.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 90%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeereis voor motorvoertuigen als bedoeld in artikel 5.1, onder b van de planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6 onder a 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 doelgroep betreft het begeleiden van dakloze moeders met kinderen die geen eigen woning hebben en die ook geen onderdak kunnen vinden bij vrienden of familie. De kans dat deze doelgroep beschikking heeft tot een auto is zeer klein. Tevens zal op deze locatie ook geen vast personeel gesitueerd zijn. Incidenteel bezoek van personeel zal slechts maximaal 1 keer per 2 weken zijn en zal dan maximaal 1 uur betreffen. Er kan dan ook worden afgeweken van de parkeereis van 4 parkeerplaatsen.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor 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 kan worden verleend.

Nadere aanwijzingen

Overige vergunningen en toestemmingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten heeft u wellicht nog andere vergunningen of 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.

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;
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan vier wooneenheden.

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

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.

Rookmelders

Bij een functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.