

Documentenlijst Besluit (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202326228

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van het kinderdagverblijf Hennegras 70 tot tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen en het wijzigen van de brandscheiding voor een periode van drie jaar

Adres: Hennegras 70

Datum Besluit (GG): 23-05-2024

Documenten bij besluit:

Document: Besluit

Bestandsnaam: 8944271.37930831 ano.docx.pdf

Documentid: 37935769

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Hennegras 70

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202326228/8944271

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op 3 oktober 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het kinderdagverblijf Hennegras 70 tot tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen en het wijzigen van de brandscheiding voor een periode van drie jaar.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Beoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteiten kan worden verleend.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.12, 2.23 en 2.23a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden,**
- II. dat deze omgevingsvergunning geldt voor een periode van drie jaren die ingaat op de dag van dit besluit, en**
- III. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- A. Activiteit 'Bouwen'
 - B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
 - C. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
AWB/bezwaar
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website

www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/

kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

Bijlage A: Activiteit 'Bouwen'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'De Bras'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'De Bras' van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor gezondheidszorg, jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen, onderwijs, religie en verenigingsleven, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, parkeerplaatsen, water en overige voorzieningen. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de gebouwen zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak en de goot- en bouwhoogte ervan niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past, omdat wonen binnen deze bestemming niet toegestaan is.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' van toepassing.

Op grond van dit bestemmingsplan is de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen de zone 'naoorlogse buitenwijken'. Hierbij wordt een kinderdagverblijf (892 m² bruto vloeroppervlak) met een kantoor zonder baliefunctie verbouwd tot 11 huurappartementen in de categorie 70-100 m². In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 8,91. Het maatgevende moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevende moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie 'werkdag-avond'. Bij een verbouwontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevende moment.

De bestaande situatie heeft op het (nieuwe) maatgevende moment 'werkdag-avond' een autoparkeervraag van 0,22 parkeerplaatsen en de nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 7,85 parkeerplaatsen na een dubbelgebruik-reductie van 1,06 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag 7,63 parkeerplaatsen waarvan 6,217 voor bewoners en 1,413 voor bezoek, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevende moment. Conform artikel 1:4, lid 2, is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 6 parkeerplaatsen voor bewoners en 1 voor bezoek.

Het nieuwe gebruik dient in beginsel qua autoparkeervraag te voorzien op eigen terrein door de aanleg van 6 autoparkeerplaatsen. Het bezoekersdeel mag conform artikel 2:3 worden toegerekend aan de openbare ruimte, gezien de lage parkeerdruk in de omgeving (82%). Het plan kent dan alsnog een tekort van 6 parkeerplaatsen voor bewoners.

De parkeerplaatsen dienen conform de voorwaarden te zijn, zoals opgenomen in artikel 4:1 en/of 4:2, en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

Op eigen terrein zijn geen parkeerplaatsen aanwezig. De aanvraag voldoet daarom niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee niet aan artikel 5.1, onder b van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Echter, gezien de specifieke omstandigheden rondom dit initiatief biedt alleen toepassing van de 'hardheidsclausule' zoals beschreven in artikel 6:1 van de 'Nota Parkeernormen Den Haag 2021' een mogelijkheid om hier medewerking aan te verlenen.

Het pand wordt momenteel bewoond door vluchtelingen uit Oekraïne. In de huidige situatie wordt het naastgelegen speelterrein van het voormalige kinderdagverblijf intensief gebruikt als fietsenstalling voor bewoners. Ook dient het als speelgelegenheid voor de kinderen die het pand bewonen. Daarnaast is de huidige parkeerdruk in de directe omgeving van het pand 83%, wat betekent dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn om de genormeerde parkeervraag van 6 bewonersparkeerplaatsen van het aangevraagde initiatief op te vangen.

Het gaat hier om een aanvraag om een omgevingsvergunning voor dit gewijzigde gebruik voor de duur van drie jaar. Na die periode moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld worden. Het belang van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zoals beoogd in de Nota parkeernormen, weegt in dit specifieke geval niet op tegen de gevolgen van het niet-vergunnen van het gevraagde gebruik.

Op basis van het bovenstaande zien wij aanleiding om de hardheidsclausule toe te passen conform artikel 6:1 van de Nota parkeernormen. Wij zien in dit specifieke geval af van het stellen van een parkeereis.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'De Bras'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'De Bras'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in de bijlage B: Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

Gelet op de tijdelijke aard van het bouwwerk is op grond van artikel 12a, lid 3, onder a van de Woningwet niet getoetst aan de Welstandsnota.

Technische regels

Bouwverordening

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.

Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 en 2.23a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening.

Op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

Artikel 5.16 Instandhoudingstermijn

Na het verstrijken van de aangegeven termijn bent u verplicht de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld te hebben.

Op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunnen op dezelfde wijze worden ingediend als de oorspronkelijke aanvraag.

Bijlage B: Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'De Bras'

Uw aanvraag past niet in artikel 5.1 van dit bestemmingsplan, voor zover het gaat om het gebruik als wonen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk afwijking hiervan toe te staan. Afwijken van deze planregel is mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 11 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 regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid de geconstateerde afwijking van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne zijn in Den Haag, verspreid over zestien locaties, ongeveer 1.325 bedden gerealiseerd voor de langdurige opvang van Oekraïense ontheemden. Een deel van deze bedden valt in de komende maanden weg door aflopende overeenkomsten met opvanglocaties. De noodzaak om de komende maanden vervangende opvangplekken te realiseren blijft onverminderd hoog (RIS 315281).

In de directe omgeving van de locatie Hennegras 70 wordt voornamelijk gewoond. De komst van 64 extra bewoners zal merkbaar zijn voor de huidige buurtbewoners. Daarom is het belangrijk dat het gaat om een tijdelijke situatie, omdat de omgeving niet is ingericht op het permanent huisvesten van 64 extra bewoners. De gemeenteraad heeft ingestemd met het opvangen van Oekraïense vluchtelingen op deze locatie voor een periode van maximaal 3 jaar. Zo is voldoende aannemelijk gemaakt dat het hier gaat om tijdelijkheid.

Het maatschappelijke belang inzake de opvang van Oekraïense vluchtelingen weegt dusdanig zwaar dat de tijdelijke afwijking van de maatschappelijke bestemming op het adres planologisch voorstelbaar wordt geacht. Van belang is de tijdelijkheid die door middel van de ingediende ruimtelijke onderbouwing voldoende aannemelijk is gemaakt.

Conclusie

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 en 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Bijlage C: Nadere aanwijzingen

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Communicatie met de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan. Er is een handreiking, waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Melding

- een 'sloopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/homehttp://www.omgevingsloket.nl/;
- een 'gebruiksmelding' voor het in gebruik nemen of gebruiken van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur of een woonfunctie voor zorg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/gebruiken-bouwwerk/gebruiksmelding-bbl/. U kunt ook bellen met de Veiligheidsregio Haaglanden via telefoonnummer (088) 886 80 00. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

Vergunning of melding APV (Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Aandachtspunten

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zijn sindsdien gewijzigd. Voor meer informatie kunt u terecht op www.iplo.nl.

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemeter-waar-hang-je-die-op/;
 - het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
 - het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
 - het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig gedetecteerd wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.
- Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website: www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/.
- Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing.

Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Het is verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:

- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein.

Overig

- (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning, mocht in de toekomst betaald parkeren worden ingesteld.