

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Redacted address]

Uw brief van

Ons kenmerk
201103682/21

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen
diversen

Onderwerp

het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Riouwstraat 62-A en 62-B

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 maart 2011 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van het kantoor Riouwstraat 62-B en de woning Riouwstraat 62-A tot drie appartementen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten: “(Tijdelijke) Buitenplanse ontheffing” en “Bouwen”, waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Als gevolg van deze procedure heeft het bouwplan ter inzage gelegen voor de duur van zes weken, met ingang van 7 juni 2012. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij op basis van artikel 2.4, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen voor zover van toepassing met inbegrip van de bij de aangevraagde activiteiten genoemde ontheffing met de daarbij behorende gewaarmerkte 11 tekeningen en de ruimtelijke onderbouwing.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Redacted signature]

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl



201103682/21
23-08-2012
11:29:25

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de begunstigde) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Ten slotte wijzen wij 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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage 1**Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Uw aanvraag is getoetst aan:

- Het bestemmingsplan "Archipelbuurt/Willemspark II" waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' is opgenomen.
- Het Rijks-/gemeentelijk beschermde stadsgezicht "Archipelbuurt/Willemspark II".

Geconstateerd is dat het bouwplan in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toestaan van een afwijking van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van de woonfunctie (3 appartementen).

Wij motiveren de toegestane afwijking op basis van de ruimtelijke onderbouwing die separaat als bijlage is toegevoegd.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Bijlage 2**Beoordeling activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag is getoetst aan:

- Het bouwbesluit 2003;
- De bouwverordening.

Op grond van de Bouwverordening constateren wij op basis van artikel 2.5.30 dat het stallen van 4 auto's, voldoet aan de gestelde parkeernorm.

Geconstateerd is dat met het verbouwen van het gebouw geen uiterlijke wijzigingen plaatsvinden.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit, en de Bouwverordening.



201103682/21
23-08-2012
11:29:25

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

project: *Riouwstraat 62-A en 62-B*

Inleiding.

Op 8 maart 2011 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van het veranderen van het kantoor met woning, Riouwstraat 62-A en 62-B, tot drie appartementen.

Omschrijving van het project

Ruimtelijk:

Het betreft hier een oorspronkelijk 4-laags pakhuis volledig ingesloten tussen de bebouwing aan de Riouwstraat, het Prinsevinkenpark en de begraafplaats aan de Kerkhoflaan.

Functioneel:

De bestemming kantoor is in deze buurt niet meer economisch opportuun en daartoe dient de aanvraag tot omzetting naar drie luxe appartementen. In deze buurt is er vraag naar dit soort appartementen. De beoogde luxe appartementen sluiten goed aan bij de huidige doelgroep binnen deze buurt.

Vigerend beleid

De gemeente heeft het beleid, de structuurvisie Den Haag, om meer woningen in de binnenstad te bevorderen.

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan Archipelbuurt/Willemspark II.

Het voornemen om de kantoorfunctie om te zetten in luxe appartementen is niet overeenkomstig de huidige toegestane bestemming bedrijfsruimte met (dienst)woning. Het perceel is echter gelegen in een enclave binnen een gebied met voornamelijk de woonbestemming. De bestemmingswijziging zou dan ook een consistente bijdrage zijn aan de omringende woonbestemming in de wijk.

Ruimtelijke onderbouwing project

Planologische onderbouwing:

Het stadsvernieuwingproces heeft ertoe geleid dat de bedrijvigheid in het stedelijke gebied waarin de Riouwstraat is gelegen is verplaatst naar doorgaande straten en andere delen van de stad. Vaak meer in de nabijheid van snelwegen. De tussenstraten zijn voornamelijk woonstraten geworden. Binnen dit beleid past het omzetten van bedrijfsruimten naar woningen.

Stedenbouwkundige onderbouwing:

De Riouwstraat is vooral een woonstraat. De bebouwing bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen. Uiterlijk worden er geen wijzigingen aan het pand gepleegd en blijft het bebouwd oppervlak gelijk. De bestaande gevelwanden aan de Riouwstraat blijven onaangetast. De welstandscommissie heeft (eerder) haar akkoord gegeven op het onderhavige uiterlijk van het gebouw.

Op grond van het bestemmingsplan is de grond mede bestemd voor behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht. De verbouwing van de Riouwstraat sluit hier goed bij aan.

Milieu-/Bouw fysische aspecten

Geluid:

Het bouwplan is gelegen binnen een gesloten bouwblok. Hierdoor is geen toets vereist aan de Wet Geluidhinder. Aan de norm voor het vereist geluidsnivo binnen de woningen zoals gesteld in het Bouwbesluit wordt ruimschoots voldaan.

Luchtkwaliteit:

De locatie behoort tot één van de categorieën genoemd in artikel 4 van het Besluit niet betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Dit houdt in dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bezinning:

Het gebouw ondergaat geen uiterlijke wijzigingen en heeft hierdoor geen invloed op de omgeving voor
201103682/21
23-08-2012

Watertoets:

Het gebouw ondergaat geen uiterlijke wijzigingen en heeft hierdoor geen invloed op de omgeving
11-09-2011
wabo123

Ecologie:

Deze locatie maakt geen onderdeel uit van een ecologische hoofdstructuur.

Afweging van belangen

Op het binnenterrein is naast het bedrijfsgebouw met woning ook de manege v.o.f. Riouw Rijschool gevestigd. Mede gelet op eerder bezwaren van de eigenaren van de manege tegen het omzetten van de dienstwoning naar zelfstandige woning moet bezien worden of de wijziging naar drie appartementen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van de manege.

Eerder, op 23 maart 2010 is ontheffing verleend voor het wijzigen van het gebruik van de dienstwoning bij het bedrijf aan de Riouwstraat 62 tot zelfstandige woning. In bezwaar hiertegen is door de eigenaren van de manege gesteld dat het altijd de intentie van de vergunninghouder is geweest om ter plaatse meerdere woningen te realiseren. Dit is door de rechtbank opgevat als een 'betwisting van de bevoegdheid van de gemeente om ontheffing te verlenen'. De wet kent de gemeente een ruime mate van beleidsvrijheid toe voor het verlenen van ontheffing. In beginsel moeten bij het verlenen van de ontheffing wel alle daarbij betrokken belangen in aanmerking worden genomen. In het bezwaar is betrokken dat het omzetten van bedrijfswoningen naar zelfstandige woning past in het gemeentelijke beleid om woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen. Met de wijziging van dienstwoning naar zelfstandige woning is geen sprake van een wezenlijke verandering. Voor de nabije omgeving heeft de wijziging naar opvatting van de gemeente dan ook weinig gevolgen. De gemeente zag dan ook vanuit planologisch oogpunt geen bezwaren om medewerking te verlenen. De eigenaren van de manege veronderstelde dat 'de huurders van luxe, dure appartementen meer moeite zullen hebben met de praktische kanten van de bedrijfsvoering van de manege'. De rechtbank stelde zich op het standpunt dat dit 'los staat van de ontheffing'. Gesteld werd dat 'de manege te allen tijde, los van het al dan niet toenemen van klachten, zich moet houden aan de milieuwetgeving'.

Op 25 september 2006 is milieuvergunning verleend aan de manege. In 2006 heeft een wetswijziging plaatsgevonden waarop de betreffende milieuvergunning is komen te vervallen. Ondanks dat moet de manege aan de geldende milieuvoorschriften blijven voldoen. Ten aanzien van mogelijk genoemde klachten van omwonenden blijkt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dat er geen bezwaren zijn voor het verlenen van ontheffing omdat de afstand van het 'geurgevoelige object-, emissiepunt gelijk blijft. Voor de verandering van dienstwoning naar zelfstandige woning en ook de thans voorliggende ontheffingsaanvraag voor drie appartementen blijft de afstand tussen de woningen en de manege gelijk. De eisen uit oogpunt van milieu wijzigen voor de manege hierdoor niet. Geconcludeerd is dat de manege niet mag uitbreiden maar wel mag blijven voortbestaan.

De rechtbank heeft uitspraak gedaan en gesteld dat er geen aanleiding was bij afweging van betrokken belangen in redelijkheid geen gebruik te maken van de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing (uitspraak 26 januari 2011, Reg.nr.AWB 10/3297 WRO). Die situatie is nu ook aan de orde voor de drie appartementen. Dat het nu gaat om meer woningen doet daaraan niets af.

Motivatie ontheffing

Gezien het bovenstaande is het verlenen van ontheffing voor het veranderen van het bedrijf met woning tot drie appartementen passend in het gemeentelijke beleid en zal bij afweging van belangen, specifiek de belangen van de eigenaren van de manege, niet leiden tot onaanvaardbare gevolgen voor de manege noch voor omwonenden.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft bij besluit (rv 171 van 2010/RIS 176693_110114), onder specifieke voorwaarden, een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Onderhavig bouwplan voldoet aan die voorwaarden.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend gedurende ter inzage legging van de ontwerp-beschikking.

