

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201208256/22

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen
diversen

Beheermaatschappij Haagsche Bluf BV

Onderwerp

het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Nieuwstraat 70

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 14 mei 2012 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het in- en uitwendig veranderen van de horeca-inrichting Nieuwstraat 70 tot vijf woonunits.

Uw aanvraag om omgevingsvergunning omvat de volgende activiteiten: "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" en "Bouwen". Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken, met uitzondering van de stukken zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, hebben met ingang van 20 december 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen.

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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

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

201208256/22
18-02-2013
12:01:32

wabo123

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze beroepstermijn, 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.

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie I, nrs: 2747.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het volgende gebruiksdoel: "Woonfunctie" vastgesteld.

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 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, 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.



201208256/22

18-02-2013

12:01:32

wabo123

MELDING AANVANG WERKZAAMHEDEN

(ten minste twee dagen voor de aanvang melden)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Behoort bij omgevingsvergunning van: Beheermaatschappij Haagsche Bluf Bv

Adres : Nieuwstraat 70
Dossiernummer : 201208256
Regisseur realisatiefase : [REDACTED]
Dienst : DSO/Vergunningen en Toezicht.

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zullen beginnen op: _____

Welke ondernemers nemen deel aan de uitvoering en voor welke activiteit?

Activiteit : _____
Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
Postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

Activiteit : _____
Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
Postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

Activiteit : _____
Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
Postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

(zonodig op een afzonderlijk blad vervolgen)

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,

201208256/22

18-02-2013

12:01:32

wabo123

MELDING VOLTOOIING WERKZAAMHEDEN

(Uiterlijk op de dag van beëindiging melden)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Behoort bij omgevingsvergunning van: Beheermaatschappij Haagsche Bluf Bv

Adres : Nieuwstraat 70
Dossiernummer : 201208256
Regisseur realisatiefase : [REDACTED]
Dienst : DSO/Vergunningen en Toezicht.

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zijn voltooid op _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,

201208256/22
18-02-2013
12:01:32

wabo123

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

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10 Wabo getoetst aan:

- De Wet ruimtelijke ordening;
- De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Het bestemmingsplan "St. Jacobskerk e.o." waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemming 'Winkels', genoemd in artikel 12 is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft de woonfunctie.

Bovenstaande betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen hiervoor naar de goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo.

De goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo, stellen wij hierbij vast. De inhoud van de ruimtelijke onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Het betreft een bouwwerk dat gelegen is binnen een gebied behorend tot het Rijksbeschermd stadsgezicht "Centrum".

Financiële uitvoerbaarheid:

Voor het bouwplan is geen exploitatieplan opgesteld. In de nabije omgeving van het plan zijn en worden geen kosten gemaakt in de ruimtelijke omgeving die ten last moeten komen van het bouwplan. Kostenverhaal in het kader van de Grexwet is voor de aanvraag niet aan de orde.

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.

Bouwverordening:

Op grond van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Met het wijzigen van de functie neemt de parkeerbehoefte af en is voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij wijzen u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, voor zover dat in diens vermogen ligt, er zorg voor draagt dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt en dat tevens voldaan wordt aan de daarvoor van toepassing zijnde voorschriften als bedoeld in artikel 2 en 4 van de Woningwet.

201208256/22

18-02-2013

12:01:32

wabo123

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is deze activiteit uw aanvraag getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan "St. Jacobskerk e.o."

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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 'Bouwen'.

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit**Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen****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 voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

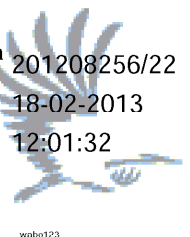
Artikel 1.26 Sloopmelding

Een voornemen tot slopen waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m3 zal bedragen of asbest wordt verwijderd, wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden schriftelijk gemeld aan het bevoegd gezag.

Voor de benodigde indieningsvereisten kunt u terecht op www.omgevingsloket.nl

Nadere aanwijzingen**Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool**

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.



Hoofdstuk 2 Technische voorschriften uit oogpunt van veiligheid**AFDELING 2.2 Sterkte bij brand****Afdeling 2.2 Sterkte bij brand****Artikel 2.10 lid 1**

Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, bezwijkt niet binnen 30 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

Artikel 2.10 lid 2

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen de in tabel 2.10.1 aangegeven tijdsduur door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment.

Voor zover dat brandcompartiment een woonfunctie is, geldt dit niet voor een bouwconstructie van een aan dat brandcompartiment grenzend subbrandcompartiment of grenzende buitenruimte.

Artikel 2.12

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.10 en 2.11 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in artikel 2.10 aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau en waarbij, in afwijking van artikel 2.11, eerste lid, wordt uitgegaan van de buitengewone belastingscombinaties die volgens NEN 8700 kunnen optreden bij brand.

Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, is voor een bepaalde tijd bestand tegen bezwijken bij brand. Deze tijd voldoet aan het rechtens verkregen niveau met als ondergrens de waarde zoals bepaald in artikel 2.14 lid 1.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin de bouwconstructie niet ligt, niet binnen een bepaalde tijdsduur. Deze tijd voldoet aan het rechtens verkregen niveau met als ondergrens de waarde zoals bepaald in artikel 2.14 lid 4.

Afdeling 2.9 Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie**Artikel 2.73**

Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.67, 2.68, eerste, tweede, vierde en vijfde lid, 2.69 en 2.71 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

De brandklasse en de rookklasse van een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan het rechtens verkregen niveau met als ondergrens de waarde zoals bepaald in artikel 2.76 lid 1, 2 en 3.

De brandklasse en de rookklasse van een bovenzijde van een voor personen bestemde vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de binnenlucht voldoet aan het rechtens verkregen niveau met als ondergrens de waarde zoals bepaald in artikel 2.78.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteit te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de eventuele vergunning-/meldingsplicht op grond van:

201208256/22

18-02-2013

12:01:32

wabo123

Recht van erfpacht

Aanvrager wordt in het kader van het bouwplan gewezen op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. U dient hierover contact op te nemen met het Erfpachtbedrijf van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Loosduinseweg 13-17 Den Haag, telefoon 070 - 353 5240.

201208256/22

18-02-2013

12:01:32

wabo123

Bijlage**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

project: *Nieuwstraat 70***Inleiding.**

Op 14 mei 2012 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van het in- en uitwendig veranderen van de horeca-inrichting Nieuwstraat 70 tot vijf woonunits.

Omschrijving van het project*Ruimtelijk:*

Het betreft hier een bestaande gebouw in stedelijk gebied, ook wel de "Haagse Bluf" genaamd.

Functioneel:

De bestemming horeca op de verdieping is in deze buurt niet meer economisch opportuun en daartoe dient de aanvraag tot omzetting van de horeca-gelegenheid naar 5 woonunits. In het gebouw zijn reeds meerdere woonunits aanwezig. De nieuw te realiseren 5 woonunits zijn daarvan een 'kopie' en voegen zich naar de bestaande woonunits.

Vigerend beleid

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan St. Jacobskerk e.o. De woonbestemming is niet toegestaan. De gemeente heeft het beleid, de structuurvisie Den Haag, om meer woningen in de binnenstad te bevorderen. De bestemmingswijziging zou dan ook een consistente bijdrage zijn aan de omringende woonbestemming in deze binnenstadslocatie. De aanwezigheid van de bestaande woonfunctie in het gebouw maakt deze uitbreiding alleen nog maar passender.

De functiewijziging heeft geen negatieve invloed op het Beschermde Stadsgezicht.

Ruimtelijke onderbouwing project*Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:*

In de Woonvisie Den Haag 2009-2020 is de groeiambitie vastgesteld op 20.000 tot 25.000 woningen. De woonvisie biedt ook de kaders voor deze groei. De kern van de woonvisie is: als Den Haag zich meer op de kaart wil zetten als woonstad, moet de stad zich versterken door meer differentiatie in woonmilieus en woonsferen te creëren, en de woonkwaliteit van de bestaande woningen verhogen. De stad moet daarom in een breed scala aan typen van woonwensen kunnen voorzien. Dit vereist gemengde stedelijke milieus, maatwerk bij nieuwbouw en een eigen identiteit voor wijken.

De gemeente Den Haag wil het centrumstedelijk woonmilieu versterken en waar mogelijk en wenselijk verdichten. Met dit initiatief worden 5 woonunits toegevoegd en draagt dus bij aan de groeiambitie.

In het bestaande gebouw zijn al soortgelijke woningen gerealiseerd. Ze zijn bedoeld voor mensen met een verstandelijke beperking die individueel willen wonen. Een woonlocatie voor verstandelijke gehandicapten is niet bestemd voor medische verzorging en is geen gezondheidszorgfunctie maar een woonfunctie.

Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor St. Jacobskerk e.o. en dit initiatief past binnen het nieuwe bestemmingsplan

Watertoets:

Het gebouw ondergaat geen uiterlijke wijzigingen en heeft hierdoor geen invloed op de waterhuishouding in de omgeving.

Ecologie:

Deze locatie maakt geen onderdeel uit van een ecologische hoofdstructuur.

201208256/22

18-02-2013

12:01:32

wabo123

Motivatie ontheffing

Gezien het bovenstaande is het verlenen van ontheffing voor het veranderen van de horeca vestiging in de woonfunctie passend in het gemeentelijke beleid.

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 de ter inzage legging van de ontwerp-beschikking.



201208256/22
18-02-2013
12:01:32