

Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 's Gravenhage

Datum

18-11-2024

Ons kenmerk

D2024-139553

Dossiernummer

Z2024-002400

Bijlage

Onderwerp

Omgevingsvergunning verlenen regulier

Geachte [REDACTED]

U vroeg op 17 september 2024 een omgevingsvergunning aan voor het omzetten van winkelruimte naar horeca. Het gaat om Oude Langendijk 14 in Delft (kadastrale aanduiding Delft, sectie D, nr 365). In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. Lees de brief en de bijlagen goed door en bewaar deze goed. De vergunning gaat over de volgende activiteit:

1. Bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit) voor het wijzigen van het gebruik.

U moet zelf onderzoeken of u nog andere toestemmingen nodig hebt.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de eerste dag na verzending. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl en in de lokale krant "Delft op zondag".

Overleg met uw burens over de plannen en de werkzaamheden.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft waarschijnlijk overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Dit kan al een

Datum
18-11-2024
Ons kenmerk
D2024-139553
Dossiernummer
Z2024-002400

tijd geleden zijn. Wij adviseren u daarom om omwonenden nogmaals te informeren over uw project.

Ook kan het zijn dat uw burens het niet eens zijn met de plannen of de werkzaamheden. Door vooraf (nogmaals) te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen en zo nodig een fout herstellen. Bent u het dan nog niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. In uw bezwaarschrift vermeldt u uw naam, adres en telefoonnummer. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt. U motiveert, dateert en ondertekent het. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Delft, postbus 78, 2600ME Delft. Bezwaar indienen kan ook digitaal via <https://www.delft.nl/bezwaar-maken>.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening (leges)

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens van de Regionale Belasting Groep. Hierin wordt ook aangegeven hoe u eventueel bezwaar hiertegen kunt maken.

Heeft u vragen?

U kunt bellen naar ons Klant Contact Centrum (KCC) nummer 14015. Wilt u dan uw dossiernummer noemen? Dan kunnen wij u sneller en beter helpen.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

B.J.J. van der Hout,
Afdelingshoofd Bouw en Bijzonder Onderzoek.

Deze brief is digitaal opgesteld en goedgekeurd en daarom niet met de hand ondertekend.

Datum
18-11-2024
Ons kenmerk
D2024-139553
Dossiernummer
Z2024-002400

Waar staat het in de regels

- Omgevingswet artikel 5.1
- Invoeringswet Omgevingswet
- Omgevingsbesluit
- Omgevingsplan

Meer informatie hierover kunt u lezen op www.wetten.overheid.nl/zoeken

Bijlagen:

- Bijlage 1 voorschriften en aandachtspunten
- Bijlage 2 Overwegingen per activiteit
- Bijlage 3 Documenten

Datum
18-11-2024
Ons kenmerk
D2024-139553
Dossiernummer
Z2024-002400

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met dossiernummer Z2024-002400 horen de hieronder genoemde voorschriften en aandachtspunten. Leest u deze goed door. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden. Deze voorschriften en aandachtspunten maken onderdeel uit van dit besluit.

1. Algemene voorschriften en aandachtspunten

Deel	Uitvoering
Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.
Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

BIJLAGE 2: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Bij de omgevingsvergunning met dossiernummer Z2024-002400 horen de hieronder genoemde overwegingen. Deze overwegingen maken onderdeel uit van dit besluit.

Omgevingsplanactiviteit

Wij moeten op grond van artikel 5.21 lid 2 onder a van de Omgevingswet een vergunning aan u verlenen als het bouwplan past binnen (het tijdelijk deel) van het Omgevingsplan.

U heeft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd. Uit ons onderzoek is gebleken dat het plan voldoet aan de binnenplanse vrijstellingen in artikel 5.5.3 en artikel 5.5.1 van het Omgevingsplan (tijdelijk deel, Binnenstad 2012). Daarom heeft u alleen een omgevingsvergunning nodig voor een Bouwactiviteit (omgevingsplan).

Omgevingsplan

Volgens het Omgevingsplan gemeente Delft (tijdelijk deel, onderdeel bestemmingsplan "Binnenstad 2012") ligt uw bouwplan in een gebied dat is bestemd voor "Centrum-Bijzonder winkelgebied".

Uw bouwplan past niet binnen de gebruiksregels in artikel 5.4.6 van het Omgevingsplan (tijdelijk deel, Binnenstad 2012), omdat nieuwvestiging van horeca niet is toegestaan.

Volgens artikel 5.4.1, onder b zijn functies anders dan wonen bovendien uitsluitend toegestaan op de begane grond. Ter plaatse geldt geen aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca op verdieping toegestaan', zodat op de eerste verdieping horeca niet is toegestaan. Daarom is uw bouwplan in strijd met het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan.

Volgens artikel 5.5.3 van het Omgevingsplan) is het college bevoegd om vrijstelling te verlenen voor de nieuwvestiging van horeca, wanneer na toepassing van deze bevoegdheid:

1. er niet meer dan 3 horecavestigingen aaneengesloten gevestigd zijn;
2. er geen combinatie ontstaat van meer dan 3 horeca- en/of dienstverleningsvestigingen aaneengesloten;
3. er geen solitaire detailhandelsvestigingen ontstaan;
4. geen onevenredige afbreuk aan het bestaande woonkarakter wordt gedaan.

Wij hebben geconstateerd dat aan de eerste drie criteria wordt voldaan.

Uitgaande van het moment waarop u deze omgevingsvergunning aanvraag is de situatie als volgt:

Aan de Oude Langendijk 10 en 11 is een modezaak en een game winkel gevestigd. Nummer 12 en 13 wordt gebruikt als fietsenstalling. Op nummer 15-16 is een schoenenwinkel gevestigd. Op nummer 17 is een snoepwinkel gevestigd. Daardoor blijven er aan weersijden van nummer 14 twee detailhandelsvestigingen naast elkaar bestaan.

Volgens artikel 5.5.1 van het Omgevingsplan is het college bevoegd om vrijstelling te verlenen om functies anders dan wonen toe te staan op verdiepingen, met dien verstande dat hierbij onderbouwd wordt dat met de

Datum
18-11-2024
Oms kenmerk
D2024-139553
Dossiernummer
Z2024-002400

niet- woonfuncties op de verdiepingen geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bestaande woonkarakter.

Gelet op artikel 5.4.2 onder b van het Omgevingsplan (tijdelijk deel, onderdeel bestemmingsplan Binnenstad 2012) is horeca uitsluitend toegestaan voor zover zij behoort tot ten hoogste categorie 1 van de 'Staat van Horeca-activiteiten'. U wilt volgens uw aanvraag op deze locatie bubble tea en streetfood verkopen, met 20-30 zitplaatsen. Wij kwalificeren dit als categorie 1 'lichte horeca'.

Het sfeergebied "Bijzonder winkelgebied" kenmerkt zich door haar speciaalzaken, boetiekjes en galeries. Het funshoppelen heeft hier de overhand, her en der afgewisseld met gezellige eetgelegenheden. Dit maakt dat men hier niet uitsluitend komt om te winkelen, maar ook om gezellig rond te lopen. In het Omgevingsplan is opgenomen dat de achtererven volledig bebouwd mogen worden. Er is dus ook planologisch voorzien dat commerciële functies, passend in de beschreven sfeer, de begane grond gebruiken. In deze opzet veroorzaakt horeca 1, waarvan vooral overdag en het eerste deel van de avond sprake is, het bestaande woonkarakter. De nieuwvestiging is aanvaardbaar. Voor het gebruik van de verdieping voor horeca of een aanverwant gebruik moet aangetoond worden dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan het bestaande woonkarakter. Dit betreft de naastgelegen bovenwoningen, ook indien daar op dit moment geen bewoning plaatsvindt.

U heeft aangegeven dat de eerste verdieping zal worden gebruikt voor opslag en kantoor. Het bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar ten aanzien van de nieuwvestiging van horeca, aangezien opslag voor horeca op de eerste verdieping geen onevenredige afbreuk doet aan het bestaande woonkarakter.

In deze opzet veroorzaakt deze horeca (1), waarvan vooral overdag en het eerste deel van de avond gebruik wordt gemaakt, geen onevenredige afbreuk van het bestaande woonkarakter.

Wij zijn van oordeel dat aan de criteria in artikel 5.5.3 en artikel 5.5.1 van het Omgevingsplan (tijdelijk deel, Binnenstad 2012) wordt voldaan.

Conclusie

Wij verlenen u de omgevingsvergunning voor een "Bouwactiviteit (omgevingsplan)".

Datum
18-11-2024
Ons kenmerk
D2024-139553
Dossiernummer
Z2024-002400

BIJLAGE 3: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met dossiernummer Z2024-002400 horen de hieronder genoemde documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Document	Datum toegevoegd
Situatietekening Oude Langendijk 14.pdf	4-10-2024
Oude Langendijk 14 plattegrond.pdf	4-10-2024