

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201611207

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het inpandig veranderen en uitbreiden van de bedrijfsruimte Sinaasappelstraat naast 113 tot 5 woningen

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 20-12-2016

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-heroverweging (P)

Bestandsnaam: A6190523.out.pdf

Documentid: 32498854

Bestandsgrootte: 158767

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201611207/6190523
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp

verlening in heroverweging van de eerder geweigerde omgevingsvergunning voor Sinaasappelstraat naast 113

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 21 juli 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het in pandig veranderen en uitbreiden van de bedrijfsruimte Sinaasappelstraat naast 113 tot 5 woningen ontvangen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Op 27 oktober 2016 hebben wij de gevraagde beschikking geweigerd bij besluit met kenmerk 201611207/6133364.

Tegen dit besluit is bezwaar ingediend. In de daaropvolgende procedure hebben wij dit besluit heroverwogen.

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

Besluiten:

Met inachtneming van het vorenstaande, trekken wij de geweigerde beschikking, van 27 oktober 2016, met kenmerk 201611207/6133364 in.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen.

[Geanonimiseerd]

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.

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

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

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.

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**

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie I, nr. 06297.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vruchten - Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen', met de functieaanduiding (b) is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bebouwen van het bouwperceel voor meer dan 70%. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn echter bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Voorts is gebleken is dat de aanvraag ook voldoet aan de Bouwverordening voor wat betreft het voldoen aan de parkeernormen. De aanvrager heeft 7 parkeerplaatsen in meerdere garages gecreëerd waarmee aan de parkeernormen wordt voldaan. Wij gaan akkoord indien deze garages dan ook als zodanig worden ingericht.

Ingewonnen adviezen:**Welstand**

Op 31 augustus 2016 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Cluster 4' van de Welstandsnota.

Akkoord

"De voorgestelde nieuwe pui in de voorgevel ter plaatse van de begane grond sluiten in indeling en profilering goed aan bij de bestaande architectuur. Er ontstaat een passend nieuw gevelbeeld, terwijl de kenmerkende oorspronkelijke structuur van werkplaatsen op de begane grond en woningen daarboven herkenbaar blijft."

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 8 december 2016 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (MOR)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe per email te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie via oloaanvraag@denhaag.nl onder vermelding van ons kenmerknummer: **201611207**

U kunt de gegevens en bescheiden ook indienen via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend. De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:

- de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie.

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 2.67 lid 1

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Tabel 2.66

Brandvoortplantingsklasse	binnenlucht	buitenlucht	bovenzijde vloer/trap
extra beschermde vluchtroute	B	C	C _n
beschermde vluchtroute	B	C	C _n
overig	D	D	d _{fl}

Artikel 6.21

Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20. Er dienen extra rookmelders conform de NEN 2555 geprojecteerd te worden in de verkeersruimten.

Vrije doorgang (Artikel 4.22)

De vrije doorgang van de hoofdtoegang tot de woning (minimaal één deur) moet voldoen aan de minimale maat van 0,85 m. Om dit te kunnen aantonen moeten de benodigde gegevens hiervoor ter nadere goedkeuring worden ingediend.

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit)

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

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning 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 waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld

Nadere aanwijzing**Nader in te dienen bouwplaatsinrichting**

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

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.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070 – 353 6848) zijn vastgesteld.

De hoogteligging van de begane-grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Vruchten Heesterbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen, met de functieaanduiding (b)’ is opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bebouwen van meer dan 70% van het perceel.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 4 en 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

In het plan is gekozen voor verschillende patio's per woning die zorgen voor een acceptabele verdeling van daglicht toetreding en compacte buitenruimtes. Deze sluiten aan bij de andere patio's die in de straat zijn gerealiseerd. Daarnaast wordt er een extra buitenruimte voorgesteld in de vorm van een terras.

In combinatie met de voorgestelde groene daken op het achter terrein zorgt dit voor een prettige wisselwerking tussen bebouwde en onbebouwde ruimte. Ondanks dat er in het plan nog steeds een beperkte open ruimte wordt aangeboden zorgen de helder vormgegeven, geschakelde open ruimtes van de patio's voor een invulling die aansluit bij de wens voor meer licht, lucht en ruimte voor een prettige beleving binnen het bouwblok. De bovenstaande aspecten hebben er toegeleid dat er akkoord kan worden gegaan met dit bouwplan.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.