

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201620336

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de bedrijfsruimte Valeriusstraat 28 tot twee winkels en het veranderen van de bovenwoningen Valeriusstraat 30-32 tot woongebouw met 5 woningen

Adres: Valeriusstraat 28-32-30

Datum Besluit (P) (GG): 30-03-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6282475.out.pdf

Documentid: 32657711

Bestandsgrootte: 132881



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Valeriusstraat 28 - 32

Geachte mijnheer,

Op 22 december 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de bedrijfsruimte Valeriusstraat 28 tot twee winkels en het veranderen van de bovenwoningen Valeriusstraat 30-32 tot woongebouw met 5 woningen.

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

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 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 documenten.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201620336/6282475

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201620336/6282475

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.

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.

Tot slot maken wij u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

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 's-Gravenhage, sectie N, nr. 4484.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie' en 'Winkelfunctie' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming Gemengd-2' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte, het splitsen van een woning tot meer dan 2 zelfstandige woningen en het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

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 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'.

Er is voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 15 februari 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Cluster 1' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

‘De commissie kan in beginsel instemmen met het realiseren van een drietal nieuwe entrees en het aanhelen van de winkelplint ter plaatse van de te slopen trafo. Zij maakt echter bezwaar tegen het geheel verdwijnen van de kenmerkende inspringende portieken.

De herkenbare portieken zijn een beeldbepalend onderdeel van de doorlopende plint en beeldbepalend in de rijksbeschermd omgeving. Aanpassing van deze plint ten behoeve van nieuwe functies achter de gevel is goed mogelijk, maar er zou iets van de huidige plastic bewaard moeten blijven.

De vormgeving van de nieuwe entrees is gelijk aan die van de eerder geaccordeerde entree van Valeriusstraat 40. Zo blijft de doorgaande lijn en de eenheid van de plint behouden.’

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen. Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 15 maart 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand.

Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

‘De commissie kan instemmen met het realiseren van een drietal nieuwe entrees en het aanhelen van de winkelplint ter plaatse van de te slopen trafo.

De portieken zijn een beeldbepalend onderdeel van de doorlopende plint en beeldbepalend in de rijksbeschermd omgeving. Aanpassing van deze plint ten behoeve van nieuwe functies achter de gevel is goed mogelijk, op voorwaarde dat voldoende van de huidige plastic bewaard blijft. De nu voorgestelde sprong bij de twee buitenste entrees is herkenbaar en levert een samenhangend beeld met de naastgelegen ‘etalages’ op.

De vormgeving van de nieuwe entrees is gelijk aan die van de eerder geaccordeerde entree van Valeriusstraat 40. Zo blijven de doorgaande lijn en de eenheid van de plint behouden.’

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’.

Het bouwen waarop deze aanvraag betrekking heeft moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Bovendien moet worden voldaan aan de bij dit besluit behorende documenten en de hierna genoemde nadere voorschriften en bepalingen.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 - Nader in te dienen constructieve en bouwfysische gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres : oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via : www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken;
 - de gegevens waaruit blijkt dat de constructie voldoet met betrekking tot ontploffingsdruk (indien van toepassing);

noot: In ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB. De omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk.

- De volgende bouwfysische gegevens:
 - merk en type van de toe te passen mv-units;
 - merk en type van de toe te passen cv-ketels;
 - een tekening met (schematisch) verloop van de standleidingen en ventilatiekanalen;
 - een principedetail van de inbouw in de vloer of ophanging aan het plafond van een horizontaal ventilatiekanaal.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen. Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Voorschriften 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;
- het bouwveiligheidsplan;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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.

Afdeling 2.8 Beperken van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan één (sub-)brandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m² voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Dit geldt niet voor een schacht die uitsluitend bestemd is voor één of meer boven elkaar gelegen bad-of toiletruimten en die niet door andere ruimten voert.

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Een zijde van een constructiedeel gelegen in een beschermde route en die grenst aan de binnenlucht, heeft een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting die voldoet aan tenminste brandklasse 2 (B) en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 5,4 m⁻¹(s²).

Dit geldt ook voor de (beweegbare) constructiedelen rondom een meterruimte die gelegen is in een beschermde route.

Een beloopbaar vlak van een voor personen bestemde vloer, trap of hellingbaan in een beschermde route heeft volgens NEN 1775 een bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting van tenminste klasse T3 (Dfl) en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m⁻¹(s²).

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Het bestaande hellende dak van appartement A03 dient op de 3e en 4e verdieping een brandwerendheid te bezitten van ten minste 20 minuten om brandoverslag naar het naastgelegen perceel te voorkomen. Wanneer het hellende dak deze brandwerendheid niet bezit wordt er niet aan de bestaande bouw eisen voldaan. In deze situatie zal conform de verbouweisen de gevel opgewaarderd moeten worden naar een brandwerendheid met een wdbdo van ten minste 30 minuten.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag ten hoogste 40 dB zijn in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201620336/6282475

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m3 afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd;

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het betreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere n hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

Tevens wijzen wij u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Duinoord’, waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming ‘Gemengd-2’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’ en ‘Waarde-Archeologie’ is opgenomen.

Goothoogte en splitsen

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23 onder b van de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het splitsen van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige woningen.

Daarnaast is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5.2.1 onder b van de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor wat betreft het splitsen op grond van artikel 26.1 onder a van de algemene afwijkingsregels, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor wat betreft de overschrijding van de toegestane goothoogte.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

De woningen beschikken na de splitsing over een oppervlakte van minimaal 90 m² met maximaal 1 woning per verdieping per beukmaat. Het voorstel voldoet daarmee aan de gestelde voorwaarden voor splitsing in deze wijk.

De afwijkende goothoogte komt voort uit het realiseren van een opbouw op de derde verdieping. Deze zal vooral aan de achterzijde van de woning zichtbaar zijn. De karakteristieke voorgevel blijft gelijk. Hierdoor heeft de aanpassing op een acceptabele wijze invloed op het straatbeeld. Daarnaast blijft de goothoogte ruim onder de gestelde nokhoogte en vormt daarmee een minimale aanpassing op het geheel.

Parkeren

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Op grond van artikel 24 onder b van de planregels en bijlage 3 behorend bij het bestemmingsplan moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 2.2 parkeerplaatsen extra. De aanvraag voorziet niet in het vereiste aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 26.2 van de planregels, op grond van de volgende motivering:

- in de aanvraag sprake is van een verbouwsituatie;
- het verschil van 2.2 parkeerplaatsen tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing en na de verbouwing kleiner is dan 3 parkeerplaatsen;
- de aanleg van deze parkeerplaatsen op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort;
- de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen de voorgeschreven loopafstand met 84%, lager is dan de maximaal toegestane parkeerdruk van 90%.

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 1^o en sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.