

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:201717591

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het in- en uitwendig veranderen van de winkel met woning Prins Hendrikstraat 68 tot winkel

Adres: Prins Hendrikstraat 68

Datum Besluit (P) (GG): 14-12-2017

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6563055.out.pdf

Documentid: 33098542

Bestandsgrootte: 143907



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

nvt

**Ons kenmerk**

201717591/6563055

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diversen

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Prins Hendrikstraat 68

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 22 september 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het in- en uitwendig veranderen van de winkel met woning Prins Hendrikstraat 68 tot winkel.

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 bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten 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]

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 er op 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](http://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 Z, nr. 821.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het 100% bebouwen van het bouwperceel achter het bouwvlak waar maximaal 50% bebouwing aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan en het niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende ruimte voor het stallen van auto's op eigen terrein.

Door bovengenoemde strijdigheden 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 voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Op 20 november 2017 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt:

**Akkoord**

*Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.*

*De wijze waarop het achtererf van de winkel wordt dicht gebouwd is voldoende passend bij het pand en zijn directe omgeving en derhalve akkoord.*

**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'.**

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

**Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.**

**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.

**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 3.6 Luchtverversing**

Toevoer van ventilatielucht via dakramen is niet voor de hand liggend.

De toevoervoorziening is moeilijk bereikbaar en zal daardoor praktisch niet gebruikt worden. De voorziening zal eerder als afvoer dan als toevoer werken.

Geadviseerd wordt een ventilatierooster in de deur achtergevel aan te brengen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
201717591/6563055

### **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 m<sup>3</sup> 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](http://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 (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

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

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/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 hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

### **Vereniging van Eigenaren**

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' is opgenomen.

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wonen en detailhandel waarbij wonen uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen en detailhandel uitsluitend op de begane grond.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het 100% bebouwen van het bouwperceel achter het bouwvlak waar maximaal 50% bebouwing aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan.

Voort is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende ruimte voor het stallen van auto's op eigen terrein

Het bestemmingsplan biedt binnenplanse afwijkmogelijkheden voor de geconstateerde strijdigheden op grond van artikel 4.3 en artikel 25.3 juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan op grond van de volgende motivering:

*Deze aanvraag is gelegen binnen het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier. Het betreft een winkelpand waarin op dit moment geen winkelfunctie aanwezig is. Het pand is echter wel onderdeel van de hoofdwinkelstructuur van het Zeeheldenkwartier; de zogenaamde Z: Piet Heinstraat-Zoutmanstraat-Prins Hendrikstraat.*

*De bestemming van het betreffende pand is dan ook GD1 waarbij geen wonen op de begane grond is toegestaan. Het beleid is er op gericht om deze winkelstructuur zo veel als mogelijk in stand te houden. Het achterterrein is voor de volle 100% bebouwd. Dit is denkbaar ten gunste van de winkelfunctie. Dit is tevens bij diverse nevengelegen percelen in de prins Hendrikstraat toegepast en doet om dezen reden geen onevenredige afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Het onttrekken van de woning op de begane grondlaag is passend binnen het vigerend bestemmingsplan en het is zelfs verboden om na onttrekking nog een woning op de begane grond te realiseren. Om deze reden zien wij geen bezwaren tegen het volledig volbouwen van het perceel om op deze manier de kansen voor de ondernemers in de Prins Hendrikstraat te optimaliseren en de levendigheid van de straat te verbeteren. Het plan vormt geen aantasting van de cultuurhistorische waarde.*

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein op grond van het volgende:

*Conform recent vastgesteld beleid en de parkeernormen uit het bestemmingsplan hebben wij de parkeerbehoefte berekend. Er is deels sprake van een functiewijziging. De oude functie betreft een winkel en een woning. Voor de berekening van de parkeerbehoefte worden deze twee functies opgesplitst omdat er sprake is van een verschil in maatgevend moment. De nieuwe functie betreft een winkel. De oude parkeerbehoefte voor wonen betreft 1,3 pp (parkeerplaatsen) en voor de winkel 0,5 pp. De nieuwe parkeerbehoefte voor winkel bedraagt 2 pp. De functies 'winkel' mogen met elkaar gesaldeerd worden, maar wonen niet omdat dit een andere maatgevende tijd betreft (avond).  $2pp - 0,5 pp = 1,5 pp$ , afgerond blijft de nieuwe parkeerbehoefte 2 pp. De woning wordt opgeheven, dus dat betekent dat er sprake is van een afname van de parkeerbehoefte voor het maatgevend moment avond. De aanvrager heeft aangevraagd of dit vereffend kan worden met de parkeerbehoefte van het pand met huisnummer 70 (waar hij ook eigenaar van is). Dat is niet mogelijk. De parkeerbehoefte in de avond in de omgeving is hoger dan 90%. Het enkele feit dat de parkeerbehoefte afneemt door opheffen van de woning, betekent niet dat dit voor een ander pand weer toegevoegd mag worden. De toename voor de functie winkel van dit huidige plan mag toegerekend worden aan de openbare straten, omdat voor de functie winkel het maatgevend moment overdag is. Overdag is de parkeerdruk onder de 90% en de toename van de parkeerbehoefte is minder dan 3 pp. Er wordt voldaan aan de vrijstellingseis.*

#### **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<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.**