



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor 2e Sweelinckstraat 75A en 75B

Uw brief van

Ons kenmerk

201616554/6272983

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

div

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 26 oktober 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het in- en uitwendig veranderen van de woningen 2e Sweelinckstraat 75A en 75B tot 3 woningen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' 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 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 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.

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

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

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen van de woningen 2e Sweelinckstraat 75A en 75B tot 3 woningen, alsmede het veranderen van de kapverdieping en het veranderen van het balkon met overkapping op de tweede verdieping.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor *wonen*, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 11m en een maximale bouwhoogte van 14m. Op grond van de algemene bouwregels is het verboden een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.

De voor 'Waarde-Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd Stadsgezicht Duinoord van 26 juli 1996 met de bijbehorende toelichting en kaart.

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft betreft het splitsen van een bestaande woning tot twee woningen, het plaatsen van een dakuitbouw 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 voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 januari 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 het onderdeel 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“De commissie kan in beginsel instemmen met de voorgestelde vernieuwing van de serre van de achterzijde van de tweede verdieping. Zij maakt echter bezwaar tegen de uitwerking van de serre, tegen het terras erboven en tegen de nieuwe dakkapel in het zijdakvlak. De nieuwe serre vervangt de bestaande met dezelfde breedte en diepte en met een vergelijkbare hoogte. Door de serre overhoeks uit te voeren, wordt deze goed zichtbaar en bepalend in de zijgevel. Omdat het pand zich op een prominente hoek bevindt, heeft dit invloed op het ensemble van bebouwing, onderdeel van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord'. De uitwerking van de serre zou de bestaande architectuur moeten volgen, in verhoudingen, in materialen, in aansluitingen en detaillering. Die uitwerking sluit nu onvoldoende aan, in het bijzonder in de zijgevel. Een terras aansluitend aan de kapverdieping is al aanwezig, maar de voorgestelde verbreding maakt het terras zichtbaar in het straatbeeld. Dit is atypisch in de omgeving en verstoort de structuur en gevelopzet. De dakkapel in het zijdakschild is te breed voor deze architectuur en in deze omgeving.

NB De commissie constateert verschillen tussen de tekeningen en de bestaande situatie en tussen de gevel- en detailtekeningen.”

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 februari 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

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

“De commissie kan instemmen met het voorstel. De serre aan de achterzijde is nu passend in de gevel, ook overhoeks en zowel in verhoudingen, materialen, in aansluiting en detaillering. Het terras blijft op zijn oorspronkelijke positie. De brede dakkapel in het zijdakvlak is vervangen door twee kleinere dakkapellen die in afmetingen, plaats op het dak en in uitwerking passend zijn bij de onderliggende architectuur en in de omgeving. Het

voorstel leidt niet tot een aantasting van het beschermd stadsgezicht of de cultuurhistorische waarden ervan.”

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

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 de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

De gegevens 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 per mail ter beoordeling te worden aangeleverd via oloaanvraag@denhaag.nl aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. ons kenmerk 201616554.

U kunt de onderstaande gegevens ook ‘uploaden’ via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- *de gegevens en berekeningen van de toe te passen constructie*

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;
- 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.

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 (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:

<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 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.

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 bestemmingsplanbestemmingsplan 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen.

De aanvraag betreft het veranderen van de woningen 2e Sweelinckstraat 75A en 75B tot 3 woningen, alsmede het veranderen van de kapverdieping en het veranderen van het balkon met overkapping op de tweede verdieping.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor *wonen*, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 11m en een maximale bouwhoogte van 14m. Op grond van de algemene bouwregels is het verboden een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.

De voor 'Waarde-Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd Stadsgezicht Duinoord van 26 juli 1996 met de bijbehorende toelichting en kaart.

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft betreft het splitsen van een bestaande woning tot twee woningen, het plaatsen van twee dakuitbouwen en het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

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

In de Verdichtingsagenda wordt gemeld dat verdichting met respect voor- en kennis van de cultuurhistorie, de identiteit en het karakter van Den Haag moet gebeuren.

Verdichtingsingrepen mogen deze niet aantasten of negatief beïnvloeden. In de beschermde stadsgezichten is verdichten alleen mogelijk als programma, schaal, maat en architectuur aansluiten bij de bestaande kwaliteiten.

In dit bestemmingsplan is geen regeling voor extra bouwlaag dakopbouwen opgenomen. Woningsplitsing is, net zoals bij dakopbouwen, in de Nota Voorraadbeleid (16 maart 2015) aangegeven dat eenzelfde systematiek wordt toegepast in gebieden waar uitgaande van de woningvoorraad aanleiding kan zijn van verzoeken om splitsing. Qua systematiek gaat het dan om een verbod waarbij per situatie ontheffing kan worden verleend. Bij die ontheffing wordt onder andere de parkeersituatie in ogenschouw genomen.

De functie is wonen en blijft ongewijzigd. De gebruikswaarden van de woningen neemt toe door de uitbouw op de 2^e verdieping en de aanpassingen in de kapverdieping.

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 2,7 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien:

- *in de aanvraag sprake is van een verbouwsituatie;*
- *het verschil van 0,5 parkeerplaatsen tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing (2,2 pp) en na de verbouwing (2,7 pp) 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 lager is dan 90%.*

Het initiatief heeft voorts geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201616554

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woningen 2e Sweelinckstraat 75A en 75B tot 3 woningen, alsmede het veranderen van de kapverdieping en het veranderen van het balkon met overkapping op de tweede verdieping

Adres: 2e Sweelinckstraat 75B-75A

Datum Besluit (P) (GG): 09-03-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6272983.out.pdf

Documentid: 32623763

Bestandsgrootte: 134125