

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201802285

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning met winkel Laan van Meerdervoort 594

Adres: Laan van Meerdervoort 594

Datum Besluit (P) (GG): 13-04-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6700728.out.pdf

Documentid: 33312289

Bestandsgrootte: 135647



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Laan van Meerdervoort 594

Uw brief van

Ons kenmerk

201802285/6700728

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 5 februari 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning met winkel Laan van Meerdervoort 594.

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 de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten 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 bescheiden.

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

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 's-Gravenhage , sectie AM, nr4946.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden', met de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'archeologisch waardevol gebied' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft uitbreiding van de winkeloppervlakte, het uitbreiden van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak en het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlakte en hoogte aan bijgebouwen. 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'.

De aanvraag voldoet niet aan de Bouwverordening voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's op eigen terrein, waardoor de aanvraag mede wordt 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 voorschriften van de Bouwverordening.

Op grond van artikel 2.5.30, vijfde lid, van de Bouwverordening en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 4 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien:

- in de aanvraag sprake is van een verbouwsituatie;
- het verschil van 1,15 parkeerplaatsen tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing (2,88 pp) en na de verbouwing (4,03 pp) kleiner is dan 3 parkeerplaatsen;
- de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen de voorgeschreven loopafstand lager is dan 90%;

Op 5 maart 2018 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:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“Het voorstel is een consequente en overtuigende uitwerking van het eerder geaccordeerde beginselplan, met uitzonder van de rollagen. De voor deze rollagen voorgestelde steenstrips zijn in beginsel mogelijk, maar de zinken afwerking daarboven maakt duidelijk dat er geen ‘echt’ metselwerk wordt toegepast. Dit ontkracht het gevelontwerp en maakt de gevels onsamenhangend.”

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Op 5 april 2018 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 Welstandsnota.

“Eerder is geconstateerd dat het voorstel een overtuigende uitwerking van het eerder geaccordeerde beginselplan betrof met uitzondering van de rollagen. De voor deze rollagen voorgestelde steenstrips achtte men in beginsel mogelijk, maar de zinken afwerking daarboven maakte duidelijk dat er geen ‘echt’ metselwerk werd toegepast. In het onderhavige voorstel worden de rollagen in ‘echt’ metselwerk uitgevoerd. Dit levert een samenhangend gevelontwerp op, en derhalve akkoord.”

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

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de archeologische waarden op de gronden die als gevolg van het bouwplan worden verstoord, zoals blijkt uit het advies van de afdeling Archeologie.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit ‘Bouwen’ 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 omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Bouwen’ 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.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het Bouwbesluit

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve 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;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens van de bestaande fundering;
 - een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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.

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 hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden', met de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'archeologisch waardevol gebied' zijn opgenomen.

De aanvraag houdt in het uitbreiden van de bloemenwinkel op de begane grond, het afsplitsen van de enkel via de winkel te bereiken bovenwoning tot een zelfstandig appartement, het uitbreiden daarvan en het maken van een dakterras t.b.v. die woning bovenop de nieuw te realiseren uitbreiding van de winkel.

Het bouwplan is op meerdere punten in strijd met het bestemmingsplan. In de eerste plaats overschrijdt de uitbreiding van de winkel het perceel waar de aanduiding 'detailhandel' op de verbeelding betrekking op heeft. Deze uitbreiding is daarom in strijd met de gebruiksbepalingen van artikel 5 lid 1.

Daarnaast is het bouwplan in strijd met een aantal bouwvoorschriften zoals opgesomd in artikel 5 lid 3. Het hoofdgebouw wordt met een diepte van circa 10 meter dieper dan de 8 meter die op basis van de verbeelding is toegestaan. Door toevoeging van het dakterras wordt de nieuw geplande uitbouw hoger dan de 3 meter die maximaal is toegestaan. Daarnaast wordt het maximale bebouwingspercentage van 70% overschreden. Deze wordt circa 87%. Tot slot wordt er circa 72m² aan bijgebouwen gebouwd. Dit is meer dan het toegestane maximum van 30m².

Het bestemmingsplan biedt geen 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 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1, 4 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Uitbreiding functie detailhandel

De Laan van Meerdervoort kenmerkt zich door de gemengde samenstelling van woningbouw en winkels in de plint. De huidige winkel op de hoek op nummer 594 draagt mee aan de levendigheid van de straat en is daarmee een waardevol om te behouden. De uitbreiding van de bloemenwinkel is dusdanig klein dat dit geen problemen oplevert voor de omgeving. Waardoor het planologisch akkoord is om mee te werken aan de verruiming en veranderen van de winkeloppervlakte.

Overschrijding oppervlakte bijgebouwen

Het pand bestaat van originele uit twee kadastrale percelen met enkele aanbouwen en bijgebouwen. Het is voorstelbaar dat het achtererf opnieuw wordt ingericht om daarmee logische volumes te organiseren voor de winkel. In het huidige voorstel is er enkel sprake van een uitbreiding van het hoekperceel, hierdoor ontstaat er geen versmelting van de twee kadastrale percelen. Waardoor ook in de toekomst de twee panden als losse elementen te zien zijn. Er is sprake van een betere balans tussen de het bebouwde en onbebouwde terrein, waardoor de overschrijding voorstelbaar is.

Overschrijding bouwvlak op de verdieping

De uitbreiding van de eerste verdieping blijft binnen het eerder genoemde kadastrale perceel van het hoekpand. Vanuit de straat is er op dit moment zicht op de blinde zijgevel van de woning Ribesstraat 97. Met de uitbreiding ontstaat er een betere hoekoplossing voor het pand, waarbij onder andere een deel van het zicht op de blinde gevel wordt weggenomen. In de nieuwe gevel zit ook een nieuw raam waardoor de overgang van de Laan van Meerdervoort en Ribesstraat wordt verbeterd.

Dakterras

Een dakterras is in beginsel voorstelbaar wanneer sprake is van een klein kavel en er wel de wens is om iedere woning een goede buitenruimte te bieden. De tuinruimte is gebonden aan de winkel. Het dakterras dat wordt gesitueerd op de uitbouw van de onderliggende laag is fors van formaat, maar past binnen de eerder beschreven kadastrale grens. Aan de straatzijde is er sprake van een gepaste afstand is tot de erfgrans aan de straat, zodat het terras minimaal storend zichtbaar is vanaf het straatbeeld. In het huidige voorstel is deze 2 meter en daarmee voorstelbaar. Ook de diepte van het terras is voorstelbaar door het beperkte daglicht toetreding. Aan de hand van deze vormgeving is het dakterras voor het specifieke geval van Laan van Meerdervoort 594 akkoord.

Aan de hand van de bovenstaande genoemde aspecten gaan wij akkoord met de aanvraag.

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’.