

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201710880

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het in- en uitwendig veranderen van de winkel Oranjestraat 2 in een winkel met 2 woningen

Adres: Oranjestraat 2

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 19-01-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-heroverweging (P)

Bestandsnaam: A6600489.out.pdf

Documentid: 33154297

Bestandsgrootte: 122961



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift tegen besluit d.d. 23 oktober 2017 inzake weigering aanvraag omgevingsvergunning Oranjestraat 2 en alsnog verlenen omgevingsvergunning

Uw brief van

10 november 2017

Ons kenmerk

201710880/6600489

Kenmerk bezwaar

B.2.17.3080.001

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 16 juni 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het in- en uitwendig veranderen van de winkel Oranjestraat 2 in een winkel met 2 woningen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Bij besluit van 23 oktober 2017 met kenmerk 201710880/6511531, hebben wij de gevraagde vergunning geweigerd.

Tegen dit besluit heeft u op 10 november 2017 een bezwaarschrift ingediend. In uw bezwaarschrift geeft u aan dat de vergunning geweigerd is op basis van een negatief welstandsadvies. Middels een marginale aanpassing had het bouwplan wel vergund kunnen worden.

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift bent u in de gelegenheid gesteld een aangepast bouwplan in te dienen. Vooruitlopend op deze aanpassing heeft op 30 november 2017 een overleg plaatsgevonden met de Afdeling Monumentenzorg en Welstand. Op 4 december 2017 heeft u de aangepaste bouwtekeningen overlegd. Het bouwplan is op 20 december 2017 door de Welstands- en Monumentencommissie beoordeeld en akkoord bevonden.

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

Wij hebben er van afgezien om u te horen, omdat aan uw bezwaar geheel tegemoet is gekomen, en geen belangen van derden worden geschaad.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201710880/6600489

Besluiten:

Met inachtneming van het vorenstaande, trekken wij de geweigerde beschikking, van 23 oktober 2017, met kenmerk 201710880/6511531, in.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en 2.2, eerste lid, onder b alsnog te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

[Geanonimiseerd]

Het is niet toegestaan van deze vergunning gebruik te maken gedurende de termijn dat door belanghebbenden beroep tegen het besluit gemaakt kan worden, te weten tot 6 weken na verzending van dit besluit, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (Digid). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

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 'Centrum'. De aanvraag heeft mede betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' 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 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.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 30 augustus 2017, 11 oktober 2017 en 20 december 2017 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 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Het advies van 30 augustus 2017 luidt als volgt: Niet akkoord
'De commissie kan niet instemmen met de voorgestelde gevelwijzigingen. Waar de bestaande dubbele deur op de bovenste verdieping een functionele uitzondering ten opzichte van de overige gevelopeningen is, is bij drie franse balkons geen sprake meer van een uitzondering. De franse balkons zijn typologisch vreemd en hebben een vormgeving die afwijkt van de overige kozijnen en ramen. De kenmerkende gevelindeling en de nog gave uitstraling van de gevel – waardevolle onderdelen van dit monument – worden met dit voorstel aangetast.'

Naar aanleiding van deze beoordeling heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

Het advies van 11 oktober 2017 luidt als volgt: Niet akkoord
'De commissie kan niet instemmen met het voorstel. De kenmerkende gevelindeling en de nog gave uitstraling van de gevel beoordeelt de commissie als waardevolle onderdelen van het monument. Een tweede 'frans balkon' beoordeelt de commissie in deze functionele gevel als acceptabel.

Het wijzigen van het bestaande gesloten vlak naar glas leidt tot andere open-dicht verhouding. De commissie beoordeelt dit als onwenselijk. Daarnaast is het profiel van het nieuw voorgestelde houten kozijn in maatvoering een stuk forser dan het bestaande.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201710880/6600489

Door het wijzigen van een naar buiten draaiend raam naar een draai-kiep venster wordt ook op dit aspect de monumentale gevel te zeer aangetast.'

Op 4 december 2017 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

Het advies van 20 december 2017 luidt als volgt: Akkoord
'De commissie kan instemmen met het voorstel. Doordat het aanzicht van de nieuwe vensters hetzelfde blijft, zowel in profielmaat als in positie in het kozijn, blijft het beeld van de monumentale gevel intact. De gesloten delen in de deuren dragen bij aan het versterken van het monumentale gevelbeeld en worden positief beoordeeld. De commissie wijst er op dat zij de donkere kleurstelling voor de deuren positief beoordeelt, maar dat de vensters dienen aan te sluiten bij het bestaand wit van de rest van de gevel.'

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 201710880.

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

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen.

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.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen bouwfysische 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 201710880.

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

Benodigde bouwfysische gegevens:

- de toe- en afvoervoorzieningen van de mechanische ventilatie en de verwarmingsinstallatie.

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.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen installatiegegevens

De volgende gegevens moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht o.v.v. referentienummer (ons kenmerk/dossiernummer).

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

Benodigde installatietechnische gegevens:

- een uitgangspuntendocument van de brandmeld- /ontruimingsalarminstallatie.

Met de plaatsing van de installaties mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende gegevens door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht in samenspraak met de Veiligheidsregio Haaglanden, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de bovengenoemde goedgekeurde gegevens op het werk aanwezig te zijn.

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.

Afdeling 2.2 Sterkte bij brand

Artikel 2.12

De sterkte bij brand van vloeren en trappen waarover of waaronder een vluchtroute voert alsmede sterkte bij brand van de bouwconstructie moeten voldoen aan het rechtens verkregen niveau. Het (werkelijk aanwezige) rechtens verkregen niveau moet door een constructeur worden bepaald en mag niet lager zijn dan het niveau bestaande bouw. *(Het uitgangspunt bij verbouw is dat het bestaande niveau niet slechter mag worden. Er kan niet worden aan genomen dat het rechtens verkregen niveau per definitie gelijk is aan bestaande bouw niveau. De aanneme in het rapport met kenmerk SB-1 is onvoldoende onderbouwd en volgt uit onjuiste grondslag (bouwbesluit 2003))*

Afdeling 2.12 Vluchtroutes

Artikel 2.109

De winkelfunctie dient te worden voorzien van rookdetectie en de woningen van een ontruimingsalarminstallatie. *(Rookdetectie in de winkelfunctie gekoppeld aan een ontruimingsalarm in de woningen zorgt voor voldoende tijd voor ontvluchting. Het risico op rookverspreiding naar het vluchtrappenhuis van de woningen wordt hiermee niet beperkt maar wel eerder opgemerkt. Als de rookdetectie en alarmering wordt aangelegd conform een PvE en adequaat wordt onderhouden, is deze situatie voldoende veilig.)*

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201710880/6600489

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

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

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.

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.

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het bouwbesluit.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 32 van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 34 juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Wij hebben conform recent vastgesteld beleid en de parkeernormen uit het bestemmingsplan de parkeerbehoefte berekend. Er is sprake van een verbouwsituatie met een wijziging in de maatgevende tijd. De oude parkeerbehoefte met als maatgevend tijdstip overdag is 3,47 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte met maatgevende tijd nacht, is 1,4 parkeerplaats. De oude parkeerbehoefte in de nieuwe maatgevende tijd is 0,7. Het verschil tussen de oude en de nieuw parkeerbehoefte in de nieuwe maatgevende tijd is kleiner dan 3 parkeerplaatsen. De parkeerdruk is kleiner dan 90%. Er wordt voldaan aan het beleid.

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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Beoordeling activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Oranjestraat 2 (Noordeinde 85), overeenkomstig de gewaarmerkte tekeningen.

Ingevolge artikel 3.16 van de Erfgoedwet en artikel 3 van de Monumentenverordening Den Haag 2010 is het pand beschermd als gemeentelijk monument en is op grond van artikel 2.2, lid b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van het monument een vergunning vereist.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Monumentenverordening Den Haag 2010 en de Erfgoedwet.

Ingewonnen advies:

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 10, lid 2 van de Monumentenverordening Den Haag 2010 is het plan voor het wijzigen van het gemeentelijk monument beoordeeld.

Op 20 december 2018 heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd: Akkoord ‘De commissie kan instemmen met het voorstel. Doordat het aanzicht van de nieuwe vensters hetzelfde blijft, zowel in profielmaat als in positie in het kozijn, blijft het beeld van de monumentale gevel in tact. De gesloten delen in de deuren dragen bij aan het versterken van het monumentale gevelbeeld en worden positief beoordeeld. De commissie wijst er op dat zij de donkere kleurstelling voor de deuren positief beoordeelt, maar dat de vensters dienen aan te sluiten bij het bestaand wit van de rest van de gevel.’

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

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen en het ingewonnen advies waarmee wij ons kunnen verenigen zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan geen onaanvaardbare aantasting van de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het monument betekent.

Eindoordeel activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201710880/6600489

[Geanonimiseerd]