

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201805723

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van het café Bankastraat 32 door het wijzigen van de entreepoort, het overkappen van de patio, het maken van constructieve doorbraken alsmede het verhogen van de afzuiging aan de achtergevel

Adres: Bankastraat 32

Datum Besluit (P) (GG): 21-06-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6784557.out.pdf

Documentid: 33437431

Bestandsgrootte: 127732



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Bankastraat 32

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 24 maart 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het café Bankastraat 32 door het wijzigen van de entreepoort, het overkappen van de patio, het maken van constructieve doorbraken alsmede het verhogen van het rookgasafvoerkanaal aan de achtergevel.

Op 18 juni 2018 is het bouwplan aangepast waarbij de verhoging van het rookgasafvoerkanaal uit het plan is gelaten.

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 , lid 1, onder a, sub 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 1, bijlage II van het Besluit 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 bescheiden.

Uw brief van

Ons kenmerk

201805723/6784557

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201805723/6784557

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[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.

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

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.

Bezwaar:

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 Bijeenkomstfunctie vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Archipel'. De aanvraag heeft geen betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijks of gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd – 1' met de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn op de begane grondlaag uitsluitend bestemd voor:

1. detailhandel;
2. dienstverlening, zoals nader bepaald in lid 4.5;
3. bedrijven in de categorie A van de Lijst van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, zoals opgenomen in Bijlage 6 van de regels;
4. horeca in de categorie "licht" van de Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in Bijlage 7 van de regels en zoals nader bepaald in lid 4.5 onder b;
5. maatschappelijk waaronder worden verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven, culturele voorzieningen en welzijnsinstellingen;

Ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 3" is horeca in de categorie "zwaar" van de Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 7 van de regels van dit plan en zoals nader bepaald in lid 4.5 uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak. 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.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 mei 2018 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 Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

De commissie kan in beginsel instemmen met het voorstel.

Het verder naar achter plaatsen van de entreepoort is passend in het gevelbeeld leidt niet tot een aantasting van het beschermd stadsgezicht. Het overkappen van de patio is passend binnen deze omgeving waar eerder vergelijkbare initiatieven zijn gerealiseerd.

Echter, door het verhogen van het rookgasafvoerkanaal wordt deze storende zichtbaar boven de kap van het pand. Het kappenlandschap is een onderdeel van het beschermd stadsgezicht. De commissie beoordeelt het voorstel daarom als een aantasting van het beschermd stadsgezicht en de cultuurhistorische waarden ervan.

Naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen en nader overleg met betrokken adviseurs heeft de aanvrager het bouwplan aangepast waarbij het rookgasafvoerkanaal niet meer wordt verhoogd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het bezwaar van de welstands- en monumentencommissie. Voor de overige onderdelen is een akkoord afgegeven.

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;
- 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.

Afdeling 2.9 Bepanking van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel 2.67 lid 1

Er is onvoldoende informatie bekend over de brandvoortplantingsklassen en/of rookklassen van de constructieonderdelen.

De volgende brandvoortplantingsklassen zijn van toepassing:

	binnenlucht	buitenlucht	bovenzijde
extra beschermde vluchtroute	B	C	Cfl
beschermde vluchtroute	D	D	Dfl
overige	D	D	Dfl

Afdeling 6.7 Bestrijding van brand

Artikel 6.31 lid 1

De aanwezigheid van draagbare of verrijdbare blusmiddelen is onvoldoende. Blusmiddelen dienen op tekeningen te worden aangegeven.

Aanvullende toelichting 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.

Daarnaast is voor het brandveilig in gebruik nemen van het bouwwerk een toereikende melding brandveilig gebruik noodzakelijk conform artikel 1.18 van het bouwbesluit. Hierop zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De indiening van de melding brandveilig gebruik dient te voldoen aan de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 1.19 van het bouwbesluit.

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.

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.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd – 1' met de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgenomen;

De aanvraag betreft het veranderen van het café Bankastraat 32 door het wijzigen van de entreepoort, het overkappen van de patio alsmede het maken van constructieve doorbraken.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn op de begane grondlaag uitsluitend bestemd voor:

1. detailhandel;
2. dienstverlening, zoals nader bepaald in lid 4.5;
3. bedrijven in de categorie A van de Lijst van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, zoals opgenomen in Bijlage 6 van de regels;
4. horeca in de categorie "licht" van de Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in Bijlage 7 van de regels en zoals nader bepaald in lid 4.5 onder b;
5. maatschappelijk waaronder worden verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven, culturele voorzieningen en welzijnsinstellingen;

Ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 3" is horeca in de categorie "zwaar" van de Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 7 van de regels van dit plan en zoals nader bepaald in lid 4.5 uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 30 lid b 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 afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid ten aanzien van parkeren. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 31 lid 2 sub b, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

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 aangezien:

- in de aanvraag sprake is van een verbouwsituatie;
- het verschil van 2 parkeerplaatsen tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing 6 parkeerplaatsen en na de verbouwing 8 parkeerplaatsen 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%;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. 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, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Het betreffende initiatief is gelegen aan de hoofdwinkelstructuur. Aan de hand van het detailhandel beleid is een uitbreiding van de bestemming over de gehele begaande grond mogelijk. Tevens hebben de burens een aanbouw gerealiseerd die niet hoger of verder achter de rooilijn staat dan het bijgebouw in dit indicatief. Hierdoor past de aanbouw in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Doordat de aanbouw aan achterzijde beleeft en niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte is er geen sprake van aantasting van het beschermd stadsgezicht of het huidige straatbeeld. De aanbouw heeft geen effect op de ensemble waardes zoals beschreven in het rijks beschermd stadsgezicht.

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