

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201718693

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het in- en uitwendig veranderen en vergroten van de woning Wagenstraat 155, de bedrijfsruimte Wagenstraat 157 , de winkel Wagenstraat 165 en de woning Wagenstraat 165A tot 7 woningen en een winkel

Adres: Wagenstraat 165-165A-157-155

Datum Besluit (P) (GG): 03-07-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6794430.out.pdf

Documentid: 33458099

Bestandsgrootte: 118645



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Wagenstraat 155, 157, 165, 165A

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 9 oktober 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten van de woning Wagenstraat 155, de bedrijfsruimte Wagenstraat 157, de winkel Wagenstraat 165 en de woning Wagenstraat 165A tot 7 woningen en een 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 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]

Uw brief van

Ons kenmerk

201718693/6794430

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

div.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201718693/6794430

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 vindt u meer informatie.

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 Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)', 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, omdat het verboden is een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot meerdere woningen, het bouwvlak wordt overschreden, de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevelindeling en de kapvorm niet gehandhaafd blijven en er niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen 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 11 april 2018 en 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. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Haar advies van 11 april 2018 luidt als volgt: Niet akkoord

'De commissie kan nog niet instemmen met het voorstel. Dit voorstel bestaat uit het vervangen van de lage kap aan de voorzijde voor een volwaardige kap. De zijgevel van het voorhuis wordt uitgevuld. De pandjes aan de achterliggende straat worden verhoogd met één laag en voorzien van drie individuele kappen.

De commissie heeft begrip voor het toevoegen van een kap op het voorhuis. Echter heeft zij nog bezwaren tegen de uitwerking hiervan. Zo zou de kap meer versoberd moeten worden door bijvoorbeeld het boeideel te vervangen voor dakpannen. Indien de hellingshoek van de kap flauwer

gemaakt wordt, valt deze ook minder op. Eén grote dakkapel gecentreerd in het voordakvlak legt geen relatie met de onderliggende gevel. Ook de detaillering van de dakkapel sluit niet aan bij de bestaande architectuur.

De bestaande zijgevel bestaat nu uit een organisch gegroeide aaneenschakeling van volumes, achter een voorhuis. Alle panden zijn in de basis verschillend. Deze typologie wordt nu weggepoetst, door er drie gelijke panden van te maken. De vraag is of het de juiste insteek is om de verticaliteit van de drie pandjes te benadrukken, terwijl die niet correspondeert met het achterliggende programma. Hierdoor ontstaat een vreemde collage. De rust en regelmaat die hier gecreëerd wordt levert juist een atypisch beeld op en sluit niet aan bij de bestaande bebouwing.

De commissie vraagt om meer te zoeken naar de karakteristieken van de hoofdbebouwing, een meer organisch gegroeid geheel. Dit kan bijvoorbeeld door te zoeken in een andere materialisatie of een andere geleiding. Ook vraagt de commissie om te bestuderen of het uitschuiven van het achterhuis, met een kap ernaast een oplossing is.’

Op 17 april 2018 heeft u gewijzigde gegevens ingediend.

Het advies van 9 mei 2018 luidt als volgt: Akkoord
‘De commissie kan nu instemmen met het voorstel. Dit voorstel bestaat uit het vervangen van de lage kap aan de voorzijde voor een volwaardige kap. Deze kap wordt uitgeschoven over twee achterliggende pandjes gelegen aan de achterliggende straat. En nu wordt nog enkel een pandje verhoogd en voorzien van een individuele kap.

De commissie constateert dat de kap op het voorhuis nu flauwer is gemaakt en versoerd door het boeideel te vervangen voor dakpannen. Zij merkt echter op dat de detaillering hiervan niet overeen komt met de geveltekening. De detaillering is niet juist. Door het flauwer maken van de kap valt deze minder op. De grote dakkapel is vervangen voor een kleine dakkapel, die gerelateerd is aan de onderliggende gevel. De detaillering van de dakkapel sluit nu ook goed aan bij de bestaande architectuur.

De bestaande zijgevel bestaat nu uit een organisch gegroeide aaneenschakeling van volumes, achter het voorhuis. Alle panden zijn in basis verschillend. Het uitschuiven van het achterhuis, met een kap ernaast acht de commissie een goede oplossing. De commissie acht dat in het nu voorliggende voorstel de karakteristieken van de hoofdbebouwing, een meer organisch gegroeid geheel, nu nog voldoende voelbaar is. Ook correspondeert de gevel nu ook met het achterliggende programma.’

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 201718693. .

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;
- de gegevens van de fundering;
- een berekening waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet met betrekking tot de belastingen uit de extra bouwlaag;
- een verantwoording van de stabiliteit van de dakopbouw;
- een controleberekening van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen;
- een detailtekening en berekening van de verankering van de dakopbouw op de bestaande woning;
- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.

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.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201718693/6794430

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.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in een beschermd stadsgezicht' is vereist indien sprake is van het slopen in een Rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Monumentenzorg en Welstand, 070-3534366. De benodigde formulieren met bijbehorende stukken kunnen ingediend worden bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

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 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.

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.

Natuurinclusief ontwikkelen

Wij wijzen u erop dat op de nog te slopen bestaande bebouwing mogelijk schade kan worden toegebracht aan de aanwezige flora en fauna. Geadviseerd wordt om, alvorens te starten met de sloopwerkzaamheden, een zogenaamde natuur QuickScan te laten uitvoeren op het plangebied waarbij gekeken wordt of de sloop en nieuwbouw leidt tot mogelijke negatieve effecten voor de aanwezige flora en fauna.

Wellicht dient u mitigerende maatregelen te treffen of wilt u op eigen initiatief rekening houden met de aanwezige flora en fauna. U kunt dan contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Team Duurzaamheid en Groen via 070-7259372.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan ‘Het Oude Centrum (Binnenstad)’, waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming ‘Gemengd-1’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie’ en ‘Waarde-Cultuurhistorie’ zijn opgenomen. De panden zijn aangeduid als ‘Karakteristieke panden’.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Ook is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 25 van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat het verboden is een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen. Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 26, omdat er niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein. Bovendien is gebleken dat er niet voldaan wordt aan artikel 23.2, omdat de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevelindeling en de kapvorm niet gehandhaafd blijven.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor de geconstateerde strijdigheden.

Wij zijn bereid de afwijkingen van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 28.1, 28.2 en 23.3 juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht grond van de volgende motivering:

De beoogde uitbreiding van de bebouwing door het verhogen van de bouwhoogte is passend binnen het bestemmingsplan. De overschrijding van het bouwvlak bevindt zich aan de binnenzijde/achterzijde van het perceel. Deze uitbreiding heeft geen effect op de bezonning van het naast gelegen perceel en is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. De welstandscommissie heeft op 9 mei 2018 positief geadviseerd.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201718693/6794430

De middels splitsing en uitbreiding van het bouwvolume te realiseren nieuwe woningen zijn groter dan 40 m².

Wij hebben conform recent vastgesteld beleid en de parkeernormen uit het bestemmingsplan de parkeerbehoefte berekend. Er is sprake van een verbouwsituatie waarbij de maatgevende tijd gedeeltelijk wijzigt. De oude parkeerbehoefte is 2,5 parkeerplaats. De nieuwe parkeerbehoefte is 6.0 parkeerplaats. De toename is 4 parkeerplaatsen. De parkeerdruk is kleiner dan 80 %. Er wordt voldaan aan het beleid.

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