



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van Boetzelaerlaan 245 -247

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 17 april 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gewijzigd uitvoeren, overeenkomstig de feitelijke situatie en maatvoering, van de verleende vergunning voor het bouwen van een woning van twee bouwlagen op de bedrijfsruimte Van Boetzelaerlaan 245 en 247 met kenmerk 201610878/6129922 d.d. 20-10-2016, welke wijziging bestaat uit het veranderen van de maatvoering, plattegronden en gevels.

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 het ingewonnen advies 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

201807242/6796352

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201807242/6796352

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.

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 Rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Statenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming 'Wonen-1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde –cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie' en de functieaanduiding bedrijf zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. 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 voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 6 juni 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 luidt als volgt: Akkoord

'De commissie constateert dat de wijziging ten opzichte van het eerder geaccordeerde voorstel de indeling van de kozijnen, de borstwering van de erker en de voordeur betreft.

Het gevelontwerp van de woning suggereert een voortzetting van de architectuur van de historische buurpanden aan de François Maelsonstraat. Deze gevels zijn voorzien van schuifvensters. Omdat de direct aangrenzende gevel geen schuifvensters meer heeft, de visuele relatie tussen de nieuwe gevel en de nog oorspronkelijke gevels aan de François Maelsonstraat niet heel groot is en omdat vensters met een vast kalf bij deze architectuur ook voorkomen, kan de commissie instemmen met de voorgestelde wijziging. De nieuwe gevel blijft een goede invulling in deze rijksbeschermd omgeving.

De commissie constateert verschillen tussen de geveltekening en de detailtekeningen, onder meer in indeling en draairichting. Zij is bij haar beoordeling uitgegaan van de detailtekeningen.'

Op verzoek van een derde belanghebbende is op 4 juli 2018 opnieuw door de Welstands- en Monumentencommissie beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies blijft ongewijzigd en luidt als volgt: Akkoord

‘De commissie constateert dat de wijziging ten opzichte van het eerder geaccordeerde voorstel de indeling van de kozijnen, de borstwering van de erker en de voordeur betreft.

Het gevelontwerp van de woning suggereert een voortzetting van de architectuur van de historische buurpanden aan de François Maelsonstraat. Deze gevels zijn voorzien van schuifvensters. Omdat de direct aangrenzende gevel geen schuifvensters meer heeft, de visuele relatie tussen de nieuwe gevel en de nog oorspronkelijke gevels aan de François Maelsonstraat niet heel groot is en omdat vensters met een vast kalf bij deze architectuur ook voorkomen, kan de commissie instemmen met de voorgestelde wijziging. De nieuwe gevel blijft een goede invulling in deze rijksbeschermd omgeving.

De commissie constateert verschillen tussen de geveltekening en de detailtekeningen, onder meer in indeling en draairichting. Zij is bij haar beoordeling uitgegaan van de detailtekeningen.’

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit 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 201807242.

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

- De volgende constructieve gegevens:
 - de berekeningen van de raveling langs de bestaande gevel;
 - een controle van de oplegspanningen op het metselwerk en de knik van het metselwerk.

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.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201807242/6796352

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Statenkwartier’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-1’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-cultuurhistorie’ en ‘Waarde-Archeologie’ en de functieaanduiding bedrijf zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 19.2.1, van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat het bouwvlak door de erker wordt overschreden.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 31.1 onder b, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ook is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 19.2.1, onder b van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat de maximum bouwhoogte wordt overschreden.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels kan worden toegestaan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan akkoord worden gegaan met het voorstel voor het bouwen van een woning van twee bouwlagen.

Voor dit plan is in 2013 een vergunning afgegeven (201302323). De stedenbouwkundige onderbouw voor het volume dat hoger is dan de toen geldende bouwhoogte (toegestane bouwhoogte bedroeg 3,50 meter en het bouwplan had een goothoogte van 9,80 meter) op deze kavel luidde:

Het volume van het plan sluit goed aan op de belendende bebouwing van gesloten bouwblokken in dit gedeelte van het Staten- en Geuzenkwartier. Er is een grote diversiteit aan hoekoplossingen, waarbinnen de gekozen oplossing zeker past. Ook na realisatie van deze bebouwing blijft voldoende open ruimte over op de kop van het bouwblok waarmee de voor het Statenkwartier typerende opzet van het halfopen bouwblok hier behouden blijft. Gezien het brede profiel van de Van Boetzelaerlaan is de hogere bouwhoogte ook wenselijk als goede begeleiding van deze laan, juist in de bocht ter plaatse van betreffend adres.

Tegen deze vergunning is beroep ingediend, welk gegrond is geacht aangezien de rechtbank van mening was dat deze niet voldeed aan de Haagse bezonningsnorm. De gemeente is vervolgens in hoger beroep gegaan.

Gedurende het aanhangig zijn van hoger beroep in 2016 is door aanvrager een nieuwe aanvraag ingediend (201610878), gelijk aan de aanvraag van 2013. Deze laatste aanvraag paste in het vigerende bestemmingsplan aangezien het in 2016 geactualiseerde bestemmingsplan naar aanleiding van de vergunning uit 2013 overeenkomstig dit bouwplan was aangepast (max. bouwhoogte 10 meter).

Deze situatie, was ook de beoogde en gewenste situatie voor het in 2017 opnieuw geactualiseerde bestemmingsplan. Echter is bij het aanpassen van het bestemmingsplan vergeten dit bouwplan ook (andermaal) mee te nemen. De bouwhoogte in het nu vigerende bestemmingsplan is 4 meter, een bouwlaag zonder extra bouwlagen. Hierdoor past het plan niet meer in het nu vigerende bestemmingsplan.

Er wordt nu ten opzichte van de eerder aangevraagde en afgegeven vergunningen een uitbreiding aangevraagd. Deze uitbreiding betstaat uit een verhoging van de bovenste laag, waarbij door het aansluiten op de hoogte van het buurpand deze ca. 30cm hoger wordt gebouwd dan vergund bij besluit van 20 oktober 2016, met kenmerk 201610878/6129922. Daarnaast wordt het nieuw te bouwen pand ca. 2.5 m breder (het volledige perceel).

Deze uitbreiding is akkoord omdat het nog steeds aansluit (en zelfs beter door dezelfde bouwhoogte) bij de belendende bebouwing van gesloten bouwblokken in dit gedeelte van het Staten- en Geuzenkwartier. Ook na realisatie van deze uitbreiding blijft voldoende open ruimte over op de kop van het bouwblok waarmee de voor het Statenkwartier typerende opzet van het halfopen bouwblok hier behouden blijft. De erker is vanuit stedenbouwkundig oogpunt van ondergeschikt belang en tast het cultuurhistorische karakter van het beschermde stadsgezicht niet aan.

Tot slot kan akkoord worden gegaan met de bezonning:

Het plan van Boetzelaerstraat 245-247 is aangepast ten opzichte van het vergunde plan omdat maatafwijkingen van het bestaande perceel zijn geconstateerd tijdens de precieze opmeting van het perceel. De tekeningen zijn op basis van deze opmetingen aangepast. De belangrijkste wijziging betreft de aanpassing van de dakhoogte.

Ten opzichte van de vergunde situatie waarin een maximale hoogte van 9,80m werd aangegeven is nu een hoogte van 10.12 m gerealiseerd.

Ten opzichte van de vergunde situatie is het met 2,5 m verbreed.

Ten opzichte van de voorgevels aan de Statenlaan heeft deze planaanpassing geen gevolgen.

Ten aanzien van de achtergevels aan de Statenlaan zal deze afwijking van 30 cm geen gevolgen hebben voor de bezonning ten opzichte van de vergunningssituatie. De verbreding van het plan is impliciet in het bestemmingsplan verwerkt en valt derhalve buiten deze beoordeling.

De voorgevels ontvangen 1 uur 50 minuten zon gedurende de maatgevende beoordelingsfase.

De voorgevels worden niet beïnvloed door de te realiseren bebouwing.

Om aan de norm te voldoen dient aan de achterzijde minimaal 10 minuten bezonning gerealiseerd te worden. Uit het onderzoek blijkt dat minimaal 30 minuten bezonning op de achtergevels (begane grond) wordt gerealiseerd. Hiermee wordt aan de bezonningsnorm voldaan.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201807242/6796352

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 25.2 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel wijzigt.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 25.3, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Omdat de welstands- en monumentencommissie op 6 juni 2018 en op 4 juli 2018 positief heeft geadviseerd zijn wij bereid deze afwijking toe te staan.

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 en 2 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:201807242

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gewijzigd uitvoeren, overeenkomstig de feitelijke situatie en maatvoering, van de verleende vergunning voor het bouwen van een woning van twee bouwlagen op de bedrijfsruimte Van Boetzelaerlaan 245 en 247 met kenmerk 201610878/6129922 d.d. 20-10-2016, welke wijziging bestaat uit het veranderen van de maatvoering, plattegronden en gevels

Adres: Van Boetzelaerlaan 247-245

Datum Besluit (P) (GG): 20-07-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6796352.out.pdf

Documentid: 33495281

Bestandsgrootte: 118338