

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201822804

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gewijzigd uitvoeren van de verleende vergunning met kenmerk 201816505/6926954 d.d. 11-10-2018 voor het veranderen en vergroten van de woning Wassenaarseweg 99 en het kantoor Wassenaarseweg 101 tot winkel, kantoor en 4 woningen. De wijzigingen bestaan uit het vergroten van de winkel en het aanbrengen van balkons aan de achterzijde

Adres: Wassenaarseweg 101-99

Datum Besluit (P) (GG): 19-04-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7165796.out.pdf

Documentid: 34060863

Bestandsgrootte: 150185



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Wassenaarseweg 99 en 101

Uw brief van

Ons kenmerk

201822804/7165796

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 19 november 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gewijzigd uitvoeren van de verleende vergunning met kenmerk 201816505/6926954 d.d. 11-10-2018 voor het veranderen en vergroten van de woning Wassenaarseweg 99 en het kantoor Wassenaarseweg 101 tot winkel, kantoor en 4 woningen. De wijzigingen bestaan uit het vergroten van de winkel en het aanbrengen van balkons aan de achterzijde.

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 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^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemd documenten.

[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 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

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nrs. 01291 en 01992.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen – Woonfunctie – Winkelfunctie - Overige gebruiksfunctie - vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Benoordenhout', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'gemengd-2' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is opgenomen
- de verleende vergunning met kenmerk 201816505/6926954 d.d. 11-10-2018 voor het veranderen en vergroten van de woning Wassenaarseweg 99 en het kantoor Wassenaarseweg 101 tot winkel, kantoor en 4 woningen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets) parkeren'
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Benoordenhout' voor wat betreft het overschrijden van het bouwvlak door de voorgenomen uitbreiding. 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 echter 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'.

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan 'Paraplu herziening (fiets-)parkeren'. Wij hebben conform dit bestemmingsplan en de nota Parkeernormen Den Haag de parkeerbehoefte berekend.

- er is in de aanvraag sprake van verbouw met een wijziging van maatgevend moment van dag naar nacht;
- De oude parkeerbehoefte op het maatgevend moment 'dag' bedraagt 6,98 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte voor de woningen op het maatgevend moment 'nacht' bedraagt 4,20 parkeerplaatsen.
- Er mag worden gesaldeerd. De oude parkeerbehoefte op het maatgevende moment 'nacht' bedraagt, na saldering 0,35 parkeerplaatsen ($0,05 \times 6,98$ pp);
- de parkeerbehoefte stijgt op het maatgevende moment 'nacht' met vijf (5) parkeerplaatsen ($5,20$ pp - $0,35$ pp);

- de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen de voorgeschreven loopafstand is lager dan 80%.

Op basis van de bovenstaande toetsing hebben wij vastgesteld dat toename van de parkeerbehoefte met vijf parkeerplaatsen opgelost kan worden in de openbare ruimte en dat daarmee wordt voldaan aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets-)parkeren'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 13 februari 2019 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.

“De commissie maakt bezwaar tegen de uitbreidingen aan de achterzijde ten opzichte van het eerder geaccordeerde plan. De aansluiting op of inpassing in de bebouwingstructuur verslechtert. De binnenhoek, van maaiveld tot dak, wordt te dicht en te druk bebouwd, waardoor het pand zich onttrekt aan de opzet en de schaal van het bouwblok.”

Wij hebben u, als gevolg van bovengenoemd negatief advies, in de gelegenheid gesteld om een gewijzigd bouwplan in te dienen. U heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 10 april 2019 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:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie kan instemmen met de voorgestelde wijzigingen – enkele gevelwijzigingen en een aanpassing van de structuur aan de achterzijde – ten opzichte van het eerder geaccordeerde ontwerp. Deze wijzigingen hebben geen negatieve invloed op het totaalontwerp, niet op het gebouw op zichzelf en niet op de inpassing van of aansluiting op de omgeving.”

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 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 Bezwijken bij brand

Er dient te worden aangetoond dat het reeds verkregen niveau met betrekking tot het bezwijken bij brand niet wordt onderschreden.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Benoordenhout’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘gemengd-2’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’ is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘gemengd-2’, genoemd in artikel 5.2.1.a van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het bouwvlak door de voorgenomen uitbreiding.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 5.3.a. lid 1, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

Stedenbouwkundig

Op de begane grond wordt voorgesteld om uit te breiden tot aan de perceelgrens, het bouwvlak houdt echter eerder op. In het bestemmingsplan is een duidelijke lijn aangegeven die bepaalt wat de uiterste achtergevelrooilijn van dit bouwvlak is. Hiermee geeft het bestemmingsplan al ruimte voor een grote uitbouw van de bestaande bebouwing op dit perceel. Door echter deze lijn aan te houden zal er een ruimte overblijven die niet zal voldoen aan de gewenste kwaliteit van ‘groen’ en niet zal voldoen aan de gewenste kwaliteit van ‘openheid’.

Het bestemmingsplan geeft echter de mogelijkheid om binnen de bestemming 'gemengd-2', op basis van een binnenplanse vrijstelling, het gehele perceel te bebouwen ten behoeve van de realisatie van commerciële functies.

Wij maken gebruik van en stemmen in, op basis van de genoemde binnenplanse vrijstelling, met volledig bebouwen van het perceel ten behoeve van commerciële functies.

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

Nadere aanwijzingen

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 in overeenstemming met 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.

Bouwfysica

Doordat sommige nieuwe delen zeer goed geïsoleerd worden en de huidige gevelconstructie slecht geïsoleerd is, kan er op sommige niet geïsoleerde plaatsen condensatie ontstaan. U kunt overwegen om de gehele gevel te voorzien van een geïsoleerde voorzetwand of een gelijkwaardige oplossing.

Wij hebben vastgesteld dat de bouwkundige spleet, zoals aangegeven in detail 13Nb een breedte heeft van 10 mm. Wij adviseren u deze spleet uit te voeren met een minimale breedte van 28 mm.