

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:201905295

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Molenstraat 5 tot winkel en 2 woningen

Adres: Molenstraat 5

Datum Besluit (P) (GG): 05-08-2019

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7303193.out.pdf

Documentid: 34293284

Bestandsgrootte: 0,13



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Molenstraat 5

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 13 maart 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Molenstraat 5 tot winkel en 2 woningen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' 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.

Van de gelegenheid om schriftelijke reactie in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze schriftelijke reactie heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de schriftelijke reactie is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en c en in artikel 2.2. lid 1 onder b van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.**

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

201905295/7303193

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diversen

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201905295/7303193

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](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

## Bijlage 1

### **Beoordeling activiteiten**

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen –winkelfunctie en woonfunctie - 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 ‘St Jacobskerk e.o’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘gemengd-1’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Cultuurhistorie’ en ‘Waarde-Archeologie’ zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Parapluserziening (fiets-) parkeren’;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan ‘St. Jacobskerk e.o.’.

Daarnaast is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan ‘Parapluserziening (fiets)parkeren’. 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’.

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

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 3 juli 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 en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

*“De commissie kan niet instemmen met de dakkapellen in beide zijdakvlakken, die een te groot deel van de kap beslaan en daarmee de herkenbaarheid van de kap(vorm) negatief beïnvloeden. De dakkapellen bevinden zich weliswaar achter de voorgevel en hebben zo geen invloed op de*

*Molenstraat, maar de negatieve invloed op het kappenlandschap beoordeelt de commissie als te groot, als een aantasting van de structuur en de waarden van het beschermde stadsgezicht.”*

Naar aanleiding van dit negatieve advies is er op 30 april 2019 een aangepast ontwerp ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 31 juli 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 en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

*“De commissie kan instemmen met de dakkapellen in beide dakvlakken, die substantieel verkleind zijn ten opzichte van het eerdere ontwerp, nu duidelijk toegevoegde elementen zijn en zo geen negatieve invloed hebben op de kap en het kappenlandschap.”*

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;
- het bouwveiligheidsplan;
- 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 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook (verbouw)**

Een zijde van een constructiedeel gelegen in een beschermde route en die grenst aan de binnenlucht, heeft een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting die voldoet aan tenminste brandklasse 2 (B) en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 5,4 m-1(s2).

Dit geldt ook voor de (beweegbare) constructiedelen rondom een meterruimte die gelegen is in een beschermde route.

Een beloopbaar vlak van een voor personen bestemde vloer, trap of hellingbaan in een beschermde route heeft volgens NEN 1775 een bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting van tenminste klasse T3 (Dfl) en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m-1 (s2).

Hierbij wordt opgemerkt dat bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk de nieuwbouwartikelen 2.67, 2.68 en 2.69 overeenkomstig van toepassing zijn indien blijkt dat het daadwerkelijk aanwezige rechtens verkregen niveau van het bouwwerk of bouwdeel hoger, dan wel gelijkwaardig is aan in deze artikelen gestelde brand- en rookklassen.

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht heeft een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan brandklasse 2 (C). Voor een raam, deur, kozijn en daaraan gelijk te stellen constructieonderdelen geldt een brandklasse 4 (D).

### **Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)**

Schachten, doorvoeren, centraaldozen of bijvoorbeeld inbouwarmaturen door scheidingsconstructies, met een voorgeschreven brandwerendheid, mogen de (sub)brandcompartimentering niet nadelig beïnvloeden en dienen voldoende brandwerend te zijn of te worden voorzien van brandwerende afsluitingen en/of brandkleppen.

Brand- en rookwerende oplossingen voor installatietechnische doorvoeringen, zoals verwoord in o.a. de publicatie 809 Brandveilige doorvoeringen van ISSO/SBR en het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties worden geacht te voldoen aan het vorenstaande.

### **Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand**

Bij een te bouwen woonfunctie of bij een functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

### **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 bestemming 'gemengd-1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen en getoetst aan het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets-) parkeren'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan ‘Paraplusherziening (fiets)parkeren’ op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeernormen als bedoeld in artikel 5.1 onder b van het bestemmingsplan die worden gehanteerd voor het parkeren van motorvoertuigen. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 5.1, onder b van de planregels juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de algemene vrijstelling als bedoeld in de wijzigingen/aanvullingen op de nota parkeernormen Den Haag van maart 2016, op grond van de volgende motivering:

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen het pollergebied. Binnen dit gebied is het zeer onwenselijk om nieuwe parkeervoorzieningen te realiseren waardoor extra autoverkeer het gebied in moet rijden. Vanwege de zeer beperkte autobereikbaarheid en het vorenstaande zijn wij voornemens het centrumgebied binnen de pollers aan te wijzen als een ‘uitzonderlijk gebied’ als bedoeld in artikel 4.3.1 van de Nota parkeernormen Den Haag. Daarmee zou volgens de parkeernota een lagere parkeereis gesteld kunnen worden. Vooruitlopend op deze aanwijzing verlenen wij, conform eerdere bouwplannen de afgelopen jaren in het voetgangersgebied in het centrum vrijstelling van de parkeernormen als bedoeld in artikel 5.1, onder b van het bestemmingsplan.

#### **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’.**

### **Activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’**

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Molenstraat 5 overeenkomstig de 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 Erfgoedwet en 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. De welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

#### **Akkoord**

*De commissie adviseert positief over de interne wijzigingen die zich logisch voegen binnen de structuur van het monument. Ook met de dakkapellen in beide dakvlakken kan de commissie instemmen. Zij zijn substantieel verkleind ten opzichte van het eerdere ontwerp, nu duidelijk toegevoegde elementen en hebben geen negatieve invloed hebben op de kap(vorm).*

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’.**

#### **Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:**

Indien tijdens de restauratie tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient er contact opgenomen te worden met de afdeling Monumentenzorg om te bezien of een nadere goedkeuring nodig is.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
201905295/7303193

### **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.

### **Werken of werkzaamheden uitvoeren**

Voor het aanleggen van wegen en verhardingen evenals voor het wijzigen van bestratingmaterialen alsmede voor het verlagen of afgraven van de bodem verlagen en voor het verwijderen van bestaande bomen en opgaande beplanting.

### **Bouwbesluit 2012**

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://www.omgevingsloket.nl).

### **Splitsingsverbod niet van toepassing**

Op 1 juli 2019 is de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 in werking getreden. De Huisvestingsverordening stelt het hebben van een woningvormingsvergunning verplicht voor het verbouwen van zelfstandige woonruimte naar twee of meer zelfstandige woonruimten. Omdat uw aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór 1 juli en ten tijde van uw aanvraag nog geen woningvormingsvergunning was vereist voor het bouwkundig splitsen van woonruimte in deze buurt, zal voor uw initiatief deze verplichting ook nu niet gelden. Let op: deze vrijwaring geldt alleen voor uw huidige bouwplan en niet voor toekomstige initiatieven op dezelfde locatie.

### **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.

### **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.

### **Bijlage 2**

#### **Beantwoording reactie**

Tijdens de reguliere voorbereidingsprocedure is tegen het voornemen van de beschikking een schriftelijke reactie ingediend.

In de schriftelijke reactie wordt door reclamant verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft de reactie betrekking op het volgende:

1. In de schriftelijke reactie heeft men bezwaar tegen de opbouw van dakkapellen. Deze geven inkijk en schenden daarmee de privacy;
2. Men is tegen het plaatsen van airco units op het dak mede vanwege het geluid dat zij produceren;
3. Ten slotte is men tegen het gebruik van de terrassen aan de achterzijde van de huizen vanwege inkijk en lawaai.

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. Wij stellen vast dat de vergunningaanvraag toeziet op onder andere de plaatsing van dakkapellen in het zijdakvlak. Qua volume vallen deze binnen het bouwvlak. Verder merken wij op dat de gevels van de dakkapellen dicht zijn en daarom geen vensters zullen bevatten. Zij zullen daarentegen voorzien zijn van dakkoepels die het licht binnen laten maar geen zicht bieden op naastgelegen vensters of terrassen. Er is om die reden geen risico op inkijk vanuit de dakkapellen. Van een mogelijke privacy schending als het gevolg van het aanbrengen van deze dakkapellen is daarom geen sprake;
- ad 2. Van een toegenomen geluidsbelasting van airco units zal geen sprake zijn. Wij merken op dat er geen airconditioning units op het dak zullen worden geplaatst. Om die reden wordt er geen geluid door dergelijke apparaten geproduceerd naar de omliggende bebouwing toe. Wij volgen deze zienswijze om die reden niet;
- ad 3. Wij stellen vast dat er geen wijzigen plaats vinden aan de reeds bestaande terrassen. Noch worden er nieuwe terrassen aangelegd. De bestaande terrassen vallen buiten de reikwijdte van de aanvraag en worden om die reden niet meegenomen in de belangenafweging. Overlast die eventueel wordt ervaren van het bestaan en gebruik van deze terrassen kan geen aanleiding vormen om de gevraagde vergunning te verlenen of te weigeren. Wij volgen deze zienswijze om die reden niet;

Gelet op de bovenstaande overwegingen heeft de ingediende schriftelijke reactie geen redenen gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteit en de daarbij behorende documenten.