

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:201825224

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning met kantoor Westeinde 68 tot 4 appartementen

Adres: Westeinde 68

Datum Besluit (P) (GG): 26-08-2019

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7324623.out.pdf

Documentid: 34334521

Bestandsgrootte: 0,13



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Westeinde 68

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 21 december 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning met kantoor Westeinde 68 tot 4 appartementen.

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, de 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.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

201825224/7324623

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diverse

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning (voorts) niet eerder in werking dan nadat op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding met een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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 erop 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

### **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 gebouw 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 'Westeinde 1<sup>e</sup> herziening', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'gemengd-2', en de dubbelbestemmingen 'waarde archeologie' en 'waarde cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluserziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'gemengd 1' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen, (toegangs)wegen en paden, tuinen en erven, groen, water en overige voorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 14,5 m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Westeinde 1<sup>e</sup> herziening' voor wat betreft de toegestane bouwhoogte. 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'.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluserziening (fiets)parkeren'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 20 augustus 2019 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

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

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 5 april 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar beoordeling luidt als volgt:

### **Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

*“Wij kunnen in beginsel instemmen met het bouwplan, echter met twee onderdelen van de uitwerking ervan niet. Zo achten wij de dakrand van de uitbouw en van het balkon te grof en te afwijkend in maat ten opzichte van de bestaande dakrand. Ook wordt er aangegeven dat het wit in RAL 9010 wordt uitgevoerd. Wij pleiten voor een minder harde wit, bijvoorbeeld RAL 9001, in het beschermd stadsgezicht en bij deze architectuur.*

*Van de kozijnwijziging aan de voorzijde ontbreekt de detaillering en het is onduidelijk of het glas-in-lood van de bovenlichten behouden blijft. Wij wijzen erop dat verschraling van het gevelbeeld als een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgesicht wordt beoordeeld.”*

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebt u een gewijzigd bouwplan ingediend.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 20 juli 2019 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. De beoordeling luidt als volgt:

### **Akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

*“Eerder heeft de commissie in beginsel ingestemd met het bouwplan, echter met twee onderdelen van de uitwerking ervan niet. De dakrand van de uitbouw van het balkon is nu in maat verkleind en verhoudt zich daarmee beter tot de bestaande dakrand. Voor het houtwerk wordt 9001 in plaats van de eerder getoonde 9010 voorgesteld. Deze minder harde wit is passend in het beschermde stadsgezicht en bij deze architectuur. De bestaande schuiframen in de voorgevel worden vervangen door draaikiepramen en het glas-in-lood van de bovenlichten wordt verwijderd. Hoewel wij dit betreuren stemmen wij in met de detaillering van de draai-kiepramen. De ventilatieroosters zijn verholven opgelost en vormen op deze wijze geen aantasting van het beschermde stadsgezicht.”*

### **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 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.

**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.

**Artikel 2.12 Sterkte bij brand**

Er is geen informatie bekend over het rechtens verkregen niveau van afdeling 2.2. Dit niveau mag niet onderschreden worden. Dit dient eenduidig te worden omschreven.

- Er is overigens geen reden om aan te nemen dat dit niveau onderschreden zou worden.

**Artikel 2.73 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook**

Er is geen informatie bekend over het rechtens verkregen niveau van afdeling 2.9. Dit niveau mag niet onderschreden worden. Dit dient eenduidig te worden omschreven.

- Er is overigens geen reden om aan te nemen dat dit niveau onderschreden zou worden.

**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.

**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 dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het betreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

### **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.

### **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.

### **Burgerlijk Wetboek**

Aangezien het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, in beginsel niet betrokken bij de besluitvorming. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen niet geoorloofd is om binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven.

Wij adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.

### **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.

## Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Westeinde 1<sup>e</sup> herziening', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'gemengd-2', en de dubbelbestemmingen 'waarde archeologie' en 'waarde cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De voor 'gemengd 1' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen, (toegangs)wegen en paden, tuinen en erven, groen, water en overige voorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 14,5 m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Westeinde 1<sup>e</sup> herziening' voor wat betreft de toegestane bouwhoogte.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid 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<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Het dakterras c.q. eerste balkon (met hekwerk) op de eerste verdieping en het tweede balkon (met hekwerk) op de tweede verdieping overschrijden beide (met een diepte van 1 meter) de bouwregels van het bestemmingsplan 'Westeinde 1<sup>e</sup> herziening'.

Het initiatief is gelegen binnen het 'Rijksbeschermd stadsgezicht Centrum' en is erop gericht om de waardevolle karakteristieken binnen een gebied in stand te houden en te versterken. Hierdoor dient er extra voorzichtig te worden omgegaan met aantasting van bestaande panden en binnenterreinen zoals een balkon.

Beide balkons hebben een beperkte diepte (1 meter) en beslaan niet de volledige breedte van de achtergevel (er is een vrije ruimte van 0,22 meter aan beide zijde) waardoor de balkons nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de naastgelegen panden. Het hoofdgebouw van Westeinde 68 is ook dieper dan de naastgelegen panden waardoor inbreuk in de privacy en toename van schaduw is te verwaarlozen. De afmetingen en positionering van beide balkons is dan ook ruimtelijk voorstelbaar.

De opbouw van de terrassen zijn afgestemd op het rijzige karakter van de gevel. Het balkon op de hoogste verdieping is minder diep gemaakt waardoor de gevel voldoende beleefbaar blijft. Het plan doet geen onevenredige afbreuk aan de waarden van het beschermd stadsgezicht.

Vanwege bovenstaande overwegingen gaan wij akkoord met het initiatief.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201825224/7324623

De aanvraag is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

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