

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201912471

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de winkel Van Hoytemastraat 42 door het plaatsen van een aanbouw met kelder

Adres: Van Hoytemastraat 42

Datum Besluit (P) (GG): 05-09-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7339593.out.pdf

Documentid: 34354769

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van Hoytemastraat 42

Uw brief van

Ons kenmerk

201912471/7339593

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 juni 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de winkel Van Hoytemastraat 42 door het plaatsen van een aanbouw met kelder.

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, 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:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht
[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

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 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 bestemmingen 'Gemengd -2' en 'Wonen - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Benoordenhout' voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak en het gebruik als bakkerij op de plaats van de bestemming 'Wonen - 1'. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

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'.

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

Op 30 augustus 2019 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

"Wij kunnen instemmen met de voorgestelde uitbouw. Deze is in afmetingen en uitvoering vergelijkbaar met een eerder initiatief in dit rijtje en daardoor voldoende passend in deze omgeving."

Vanwege het volledig bebouwen van het perceel wordt een groendak bepleit om het groene karakter van het binnengebied nog enigszins te borgen.”

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 hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
 - een controleberekening van de draagkracht van de bestaande paalfundering in alle bouwfasen inclusief de ontgraving;
 - een controleberekening van de bestaande paalfundering met horizontale grondbelasting tijdens de bouwfase;
 - de gegevens van de bestaande fundering;
 - een funderingsadvies;
 - een controleberekening van de keldermuur met horizontale grond- en waterbelasting voor alle bouwfasen.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de afzinkkelder;
 - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

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.

Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- De verticale bouwputafscheiding moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand.
- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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.

Wet milieubeheer

Wij wijzen u erop dat u wellicht een melding moet doen inzake het activiteiten besluit, dan wel de wet milieubeheer. Nadere informatie vindt u op www.aim.nl

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 bestemmingen 'Gemengd -2' en 'Wonen - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikelen 5 en 17 van het vigerend bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak en het gebruik als bakkerij op de plaats van de bestemming 'Wonen – 1'.

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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 en 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Voor wat betreft het bebouwen van het deel gelegen in de woonbestemming geldt het volgende:

In dit geval is er geen reden om vast te houden aan de woonbestemming aangezien de eigenaar van dit perceel dezelfde is als die van het perceel van de gemengde doeleinden en deze verandering aanvraagt ten behoeve van de vergroting van de bebouwing en functie. De woning heeft zonder dit deel van het perceel tevens nog een voldoende grote tuin.

Het is gelegen binnen het bouwblok en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en tast daarmee niet het straatbeeld aan. De vergroting van de bebouwing op het deel van de Gemengde bestemming is toegestaan, binnen de bestemming mag deze geheel bebouwd worden. Het bouwplan past binnen de gestelde randvoorwaarden van de aan- en uitbouwregeling zoals die gehanteerd wordt sedert 2016 voor het Benoordenhout nadat het vergunningsvrije stelsel door het Rijk is aangepast. De aan- en uitbouwregeling hanteren we voor bestemmingsplannen die binnen beschermde stadsgezichten zijn gelegen.

Voor het bouwen van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak in het achtererfgebied gelden de volgende regels:

- a) de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;*

- b) de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c) aan- en bijgebouwen voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw dienen functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, tenzij het huisvesting in verband met mantelzorg betreft;
- d) aan- en bijgebouwen dienen te worden gerealiseerd op een afstand van meer dan 1 meter vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
- e) aan- en bijgebouwen mogen niet worden voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de begane grond gelegen buitenruimte;
- f) het gezamenlijke oppervlak van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 50 m²: 40% van dat bebouwingsgebied;
 - 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 50 m² en kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 20 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 50 m²;

Het bebouwingsgebied valt met 63m² in deze categorie, het totaal oppervlak (23m²) van het bijgebouw past precies binnen de regeling.

- 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 30 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
- 4. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 5% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 80 m².
- g) In uitzondering op het gestelde onder a t/m f, zijn aan- en bijgebouwen ook toegestaan ingeval van een afwijkende situering en/of met een afwijkende oppervlakte, diepte of bouwhoogte, indien deze rechtmatig aanwezig waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en de omvang, hoogte en situering ervan niet wordt veranderd.

Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt kunnen we instemmen met deze aanvraag, gelet op voorgaande.

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 en 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Nadere aanwijzingen

Duurzaam bouwen

We vragen aandacht voor de leefbaarheid en duurzaamheid; toepassing van een groen dak zorgt voor klimaatbestendiger, duurzamer en aangener leefklimaat binnen dit bouwblok en draagt bij aan de isolatie en dus energiebehoefte van de onderliggende ruimte. De gemeente heeft een subsidieregeling voor groene daken.