

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:201911126

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de bedrijfsruimte Watervlierstraat 29 (op de 1ste verdieping) tot 2 woningen met dakterrassen

Adres: Watervlierstraat 29

Datum Besluit (P) (GG): 01-07-2020

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7656902.out.pdf

Documentid: 34935426

Bestandsgrootte: 0,13



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Watervlierstraat 29

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

201911126/7656902

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

-

**Aantal bijlagen**

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 4 juni 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de bedrijfsruimte Watervlierstraat 29 (op de 1<sup>ste</sup> verdieping) tot 2 woningen met dakterrassen.

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 voor de activiteiten, 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 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](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

## Bijlage

### **Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nr.08406 A0002.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel -Woonfunctie- vastgesteld.

#### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Vruchten en Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van bedrijfsactiviteiten';
- He Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen van de bedrijfsruimte Watervlierstraat 29 (op de 1<sup>ste</sup> verdieping) tot 2 woningen met dakterrassen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' opgenomen in artikel 11 van het bestemmingsplan 'Vruchten en Heesterbuurt' wat betreft het gebruik van de gronden met bestemming bedrijf voor wonen (op de eerste verdieping) en het maken van dakterrassen. 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.

Op 3 september 2019 hebben wij het bouwplan getoetst aan de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

#### **Akkoord**

*"De voorgestelde wijziging tot wonen valt geheel binnen de bestaande massa van het gebouw. De nieuwe houten kozijnen in de voorgevel zijn in uitvoering passend bij de bestaande kozijnen en bovendien uitgelijnd geplaatst t.o.v. de bestaande kozijnen en overheaddeuren en leveren zo een rustig gevelbeeld op. Het stalen hekwerk van het dakterras is passend bij de uitstraling van het gebouw."*

## **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 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](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl). Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- de tekeningen en berekeningen;

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;
- 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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld te mailen aan [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl).

### **Afdeling 2.3 Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan (verbouw)**

Op grond van het rechteks verkregen niveau geldt bij de nieuw te maken raamopeningen in de blinde muur van verblijfsruimte 1.09 dat de vloerafscheiding ten minste 0,85 m dient te bedragen, gemeten vanaf bovenkant vloer. Als gevolg hiervan dient er nog een doorvalbeveiliging aan binnenzijde te worden geplaatst bij de raamopeningen.

**Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (verbouw)** Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag ten hoogste 40 dB zijn in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning.

### **Afdeling 3.5 Wering van vocht**

De voorzetwand van de gevel constructie dient voorzien te worden van een dampremmende laag.

**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. Als gevolg hiervan dient in verkeersruimte 1.04 nog een rookmelder te worden geplaatst. Hoewel niet verplicht adviseren wij ook een rookmelder te plaatsen in verblijfsruimte 1.02

### **Afdeling 8.1 Voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens uitvoering**

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

- De invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- Maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehes.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

## **Nadere aanwijzingen**

### **Overige vergunningen en toestemmingen**

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

#### **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;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl)

#### **Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag**

- Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer / bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

#### **Kwaliteit overige bouwdelen**

De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning of in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs;
- De eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs)deuren;
- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
  - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
  - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
  - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
  - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;

- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555.

### **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 ‘Vruchten en Heesterbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’, is opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ opgenomen in artikel 11 van het bestemmingsplan ‘Vruchten en Heesterbuurt’ wat betreft het gebruik van de gronden met bestemming bedrijf (op de eerste verdieping) voor wonen en het maken van dakterrassen.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

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 4 en 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

*“De watervlierstraat betreft een straat waar voornamelijk gewoond wordt met op enkele plekken op de begane grond een bedrijfs- of detailhandelsfunctie.*

*Deze functiemenging zorgt voor levendiger en aantrekkelijker gebieden en is veiliger voor meer toezicht overdag. Het behoud van functiemenging is daarom belangrijk.*

*Vanwege de grote vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte en het geringe aanbod daarvan wordt er zeer terughoudend omgegaan met het transformeren van bedrijfsruimten.*

*Dit staat omschreven in het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte. Er is sprake van kleinschalige bedrijfsruimte als een pand kleiner dan 500 m<sup>2</sup> is. Dat is in deze aanvraag het geval. Deze locatie betreft een uitzondering in de straat waarbij het gehele pand – bestaande uit 2 lagen – een bedrijfsbestemming heeft.*

*Als echter naar de uitstraling van het pand wordt gekeken dan is duidelijk sprake van een bedrijfsuitstraling op de begane grond en een woonuitstraling op de verdieping.*

*Door nu de bovenverdieping als woonbestemming voor twee woningen te gaan gebruiken en de begane grond als bedrijfsbestemming te handhaven wordt recht gedaan aan de uitstraling die het pand al heeft en komt het gebruik van het pand meer in lijn met de rest van de straat. Daarnaast blijft eveneens de functiemenging behouden.*

*Voor het wijzigen van het gebruik van de bovenverdieping tot ‘Woning’ dient een Besluit hogere grenswaarde procedure te worden genomen en een planschade overeenkomst te worden afgesloten. De hogere grenswaarde procedure is doorlopen, zoals het advies hieronder is gebleken. De planschadeovereenkomst is afgesloten op 17 juni 2020. De door u en de gemeente Den Haag ondertekende overeenkomst, heeft u separaat ontvangen.”*

*Tevens worden bij de woningen ook dakterrassen gerealiseerd. Deze terrassen zijn van een relatief bescheiden formaat en van grote meerwaarde voor de woningen. Daarnaast zijn de terrassen dusdanig gelegen dat deze vanuit privacyoverweging voor de naburige percelen geen onevenredig nadelige invloed hebben.*

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het dan ook niet bezwaarlijk dat de verdieping gebruikt gaat worden als woonbestemming voor twee woningen met dakterrassen.”*

**Ingewonnen advies Omgevingsdienst Haaglanden (overschrijding voorkeurswaarde)**

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en aangegeven dat ten gevolge van het wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden.

Echter, de gecumuleerde geluidbelasting overschrijdt de daaraan gerelateerde voorkeursgrenswaarde niet. Hiermee wordt voldaan wordt aan het 'Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder' van de gemeente Den Haag en is op 24 maart 2020 besloten (kenmerk: ODH -2020-00028303, zaaknummer: 00574373) een hogere grenswaarde vast te stellen voor twee woningen op de locatie Watervlierstraat 29 te den Haag vanwege het wegverkeerslawaaï tot ten hoogste 50 dB.

**Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.**