

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201807568

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het in- en uitwendig veranderen en vergroten van het kantoor en de woning Weteringkade 9 en 9A en Scheepmakersstraat 2 tot hotel (short stay)

Adres: Weteringkade 9A-9 / Scheepmakersstraat 2

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 30-09-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-heroverweging (P)

Bestandsnaam: A7719620.out.pdf

Documentid: 35116023

Bestandsgrootte: 0,17



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift kenmerk B.2.19.0926.001 tegen het besluit van 8 februari 2019 inzake weigering omgevingsvergunning voor Weteringkade 9 en 9A en Scheepmakersstraat 2 en het in heroverweging verlenen van de omgevingsvergunning

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 20 april 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten van het kantoor en de woning Weteringkade 9 en 9A en Scheepmakersstraat 2 tot hotel (shortstay).

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Bij besluit van 8 februari 2019 met kenmerk: 201807568/6946199 hebben wij de gevraagde vergunning geweigerd.

Op 12 maart 2019 hebt u tegen dit besluit een bezwaarschrift ingediend.

In uw bezwaarschrift geeft u aan dat het bestreden besluit ondeugdelijk is gemotiveerd en in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. U wijst erop dat de eerder door u ingediende aanvraag om beginseluitspraak voor dit initiatief positief is beoordeeld. Op grond van het materiële rechtzekerheidsbeginsel bent u van mening dat u ervan uit mocht gaan dat de vergunning verleend zou worden, temeer omdat wij in dat besluit hebben aangegeven ons eraan gebonden te achten indien binnen twaalf maanden na dagtekening van de beginseluitspraak een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Op basis van deze beginseluitspraak zijn door u forse investeringen gedaan.

Voorts geeft u aan dat ten onrechte is gesteld dat er niet aan alle beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening wordt voldaan en anders hadden wij u de gelegenheid moeten bieden een en ander aan te vullen.

Tot slot merkt u op dat niet is gebleken van gewijzigde omstandigheden, beleidsinzichten of onvoorziene omstandigheden op grond waarvan het in afwijking van de beginseluitspraak beslissen op de aanvraag gerechtvaardigd zou zijn. Voor wat betreft de hoogte van de parkeerdruk bent u van mening dat het college zichzelf tegenspreekt. Er is immers sprake van een parkeerdruk lager dan 80 procent.

Uw brief van

12 maart 2019

Kenmerk bezwaarprocedure

B.2.19.0926.001

Ons kenmerk

201807568/7719620

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Op 20 juni 2019 bent u gehoord door de adviescommissie bezwaarschriften. Het verslag van de hoorzitting treft u als bijlage aan.

Na de hoorzitting is de behandeling van uw bezwaarschrift aangehouden en heeft de adviescommissie nog enige aanvullende vragen aan ons gesteld. Wij hebben daarop bij brief van 18 juli 2019 geantwoord. U heeft daarop bij brief van 22 augustus 2019 gereageerd.

De Adviescommissie heeft inmiddels advies uitgebracht. De commissie adviseert om de vergunning in heroverweging alsnog te verlenen. Een afschrift van het advies ontvangt u hierbij. Wij kunnen ons verenigen met de overwegingen van de commissie.

Op basis van de beoordeling van het bouwplan, de ingewonnen adviezen en van de door u ingediende constructiegegevens zijn wij bereid af te wijken van het bestemmingsplan en kan de gevraagde omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten alsnog in heroverweging worden verleend.

U hebt gevraagd om vergoeding van proceskosten. Deze wijzen wij toe, omdat het besluit wordt herroepen vanwege een aan het bestuursorgaan toe te rekenen onrechtmatigheid. Wij kennen u een bedrag toe van € 1050,- voor het bezwaarschrift en het verschijnen ter hoorzitting, berekend naar een gemiddelde moeilijkheidsgraad.

De motivering van onze nieuwe beslissing vindt u in de bijlage, die per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluiten:

Met inachtneming van het vorenstaande, herroepen wij de beschikking van 8 februari 2019, met kenmerk 201807568/6946199.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c van deze wet alsnog te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht kennen wij u een proceskostenvergoeding toe voor het indienen van een bezwaarschrift en het verschijnen ter hoorzitting van in totaal € 1.050,00.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

[Geanonimiseerd]

Coördinator Bezwaar, afdeling Juridische Zaken

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.

Ten slotte wijzen wij 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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie R, nr.: 12714.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt 2013', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'Detailhandel', met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding-dakopbouw' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het wijzigen van de functie van kantoor naar hotel (shortstay) en het vergroten van het bestaande gebouw door het realiseren van een extra bouwlaag en daarop een dakopbouw alsmede het wijzigen van de indeling van het gebouw.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt 2013' bestemd voor wonen, een en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Het verbouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt 2013' voor wat betreft het wijzigen van de functie van kantoor naar hotel en het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's en fietsen op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels van de bestemmingsplannen.

Wij zijn bereid deze afwijkingen 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 met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 4 juli 2018 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 kan in hoofdlijnen instemmen met de voorgestelde optopping, bestaande uit een laag met een kap. Zij acht het goed passend dat de architectuur van het bestaande bouwblok wordt doorgezet. Zij kan echter op enkele onderdelen nog niet instemmen.

De commissie acht het open maken van de blind nissen goed aansluiten. Bij het invullen van de blind nissen wordt nu consequent de bestaande thema's gevolgd. De nieuwe invullingen, in de vorm van Franse balkons, in de blind nissen in de zijgevel sluiten voldoende aan op de bestaande ornamentiek. De bestaande ornamentiek blijft behouden.

Het balkon op de bestaande erker op de kopse kant bij de bestaande balkons op de erkers aan weerszijde en is daardoor goed passend.

De commissie kan instemmen met dakkapellen in de kap, de voorgestelde dakkapellen houden in positie en maatvoering voldoende rekening met de compositie van de gevel. Zij kan echter niet instemmen met de dakkapel in het zijdakvlak, die ook nog boven de kap uitsteekt. Deze dakkapel is niet goed geïntegreerd in de kap en is te hoog. Deze zijde van de kap is goed in het zicht. De forse optopping is hierdoor extra zichtbaar en doet afbreuk aan de architectuur van de kap en de beëindiging ervan. Een kapel is denkbaar, maar fors kleiner en beter ontworpen.

De commissie acht de invulling van de achtergevel eveneens goed passend. Zij kan echter niet instemmen met het verloop van de kap aan de achterzijde. De insnijding in de kap en het doortrekken van de achtergevel op deze locatie acht zij niet passend. Zij kan zich een doorgetrokken kap goed voorstellen”.

Hierop hebt u het bouwplan aangepast en hebben wij het bouwplan getoetst aan de Welstandsnota.

Op 24 augustus 2018 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.

Ingestemd kan worden met het aangepaste voorstel. De zijdakkapel ter plaatse van de lift is nu fors kleiner geworden en geïntegreerd in de kap. Dat de liftopbouw plaatselijk boven de kap uitsteekt is nu veel minder verstorend. Aan de achterzijde is de kap nu doorgezet en een interne loggia voorgesteld om buitenruimte te realiseren.

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. Voor een aanvraag van een omgevingsvergunning geldt, dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld.

Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan niet het geval is.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze. Er moeten extra sonderingen gemaakt worden en het ontwerp van het palenplan hierop afstemmen;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering in alle bouwfases inclusief de ontgraving;
 - een controleberekening van de keldermuur met horizontale grond- en waterbelasting voor alle bouwfases;
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;

- de gegevens van de grondwaterstand;
- een uitvoeringsplan voor de bemaling;
- een uitvoeringsplan voor de retour-bemaling;
- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
- een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
- een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen;
- de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
- een stempelplan voor horizontale steun van de keldermuur in ontgraven toestand;
- een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken;
- een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput;
- een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
- een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen installatiegegevens (brandveiligheid)

Nader in te dienen gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling, onder vermelding van ons referentienummer, alsnog te worden overgelegd:

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiligingsinstallaties, te weten:

- Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie
- Een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur over de noodzaak van aanvullingen op en/of aanpassingen van het ingediende bouwveiligheidsplan een bouwveiligheidsplan en een stempelplan. Het aangepaste bouwveiligheidsplan/stempelplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres: oloaanvraag@denhaag.nl. Vermeld in alle gevallen ons kenmerk.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten zijn goedgekeurd.

Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens

De hiernavolgende gegevens dienen, indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt, te worden overlegd. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres: oloaanvraag@denhaag.nl. Vermeld in alle gevallen ons kenmerk.

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken.

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 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- Het straatpeil is uitgezet.

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.

Hoofdstuk 4. Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid

Artikel 4.26. Bereikbaarheid toegankelijkheidssector

De toegankelijkheidssector loopt vanaf de hoofdtoegang, door GVK GEMO.3, via GVK GEMO.2 en GVK GEMO.4 naar de lift. Indien de hellingbaan voldoet (afd. 2.6), dan akkoord met de bereikbaarheid via de hoofdtoegang.

Artikel 4.27. Hoogteverschillen

Akkoord onder voorwaarde, dat bij de detaillering rekening gehouden wordt met een maximaal hoogteverschil van 0,02 m. De hoogte van de onderdorpel mag maximaal 0,02 m.

Artikel 4.28. Afmetingen liftkooi

Een lift in de zin van het Bouwbesluit, is een lift als bedoeld in het **Warenwetbesluit liften** die bestemd is voor personen. Een installatie voor verticaal transport van personen overeenkomstig het Warenwetbesluit machines, zoals een plateaulift, of een lift zonder schachtput of schachtkop kan alleen worden toegepast als gelijkwaardige oplossing (zie artikel 1.3, gelijkwaardigheid).

Personenlift:

Akkoord onder voorwaarde, dat de lift voldoet de **Warenwetbesluit liften**.

Plateaulift:

Met toepassing van onderstaande criteria, wordt de voorgestelde plateaulift als gelijkwaardig gezien.

Akkoord onder voorwaarde, dat de plateaulift voldoet aan de volgende criteria:

- Zijwanden met dichte panelen tussen plateau en wand i.v.m. het voorkomen van afklemming/beknelling aan beide kanten;
- **Automatische deuren** gekoppeld met het liftmechanisme;
(*De toegang tot het plateau is op beide stopplaatsen aan weerszijde uitgevoerd met een automatische draaideur.*)
 - Hoogteverschil bij een stopplaats $\leq 0,02$ m;
 - Spleetbreedte liftverdiepingsvloer $\leq 0,02$ m;
 - Gebruikshoogte liftbediening tussen 0,9 m en 1,2 m boven de (lift)vloer en 0,5 m uit een inwendige hoek;
 - Lift oproepen/bediening op beide vloerniveaus, zodat de lift op elk niveau op te roepen is;
 - Vrije vloeroppervlak vóór de lift 1,5 m x 1,5 m op iedere stopplaats;
 - Vloeroppervlak van het liftplateau zelf minimaal 1,05 m x 1,35 m of 0,9 x 1,5 m lengte (t.b.v. scootmobiel);
 - Een onderloopbeveiliging;
 - Toegang tot het plateau d.m.v. deuren met een vrije breedte van minimaal 0,85 m (Artikel 4.22).

Afdeling 6.10 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

Artikel 6.48 en 6.49

Alle gebruiksfuncties met een toegankelijkheidssector dienen rechtstreeks vanaf het aansluitende terrein bereikbaar zijn voor iedereen (inclusief rolstoelgebruikers) zonder hoogteverschillen groter dan 0,02 m (Afdeling 2.6). De toegankelijkheidssector is aangegeven (renvooi).

Akkoord onder voorwaarde, dat de definitieve gegevens (liftbestek) van de plateaulift alsnog worden aangeleverd en dat deze voldoen aan de gestelde criteria (zie Artikel 4.28).

De looproute dient zoveel mogelijk obstakelvrij te zijn. Hellingen bij voorkeur flauwer dan 1:25 en dwarshellingen 1:50 of nog flauwer.

Artikel 6.20 lid 1 Brandmeldinstallaties

De 'logiesfunctie in een logiesgebouw zonder 24-uurs bewaking' heeft, op grond van bijlage 1, een brandmeldinstallatie met volledige bewaking. De op tekening aangegeven rookmelders voldoen niet aan de projectie eisen conform de NEN 2535.

Artikel 6.20 lid 3 Brandmeldinstallaties

De brandmeldinstallatie van de 'logiesfunctie in een logiesgebouw zonder 24-uurs bewaking' dient te zijn voorzien van een doormelding naar de regionale alarmcentrale.

Artikel 6.20 lid 6 Brandmeldinstallaties

De automatische brandmeldinstallatie van de 'logiesfunctie in een logiesgebouw zonder 24-uurs bewaking' dient voorzien te zijn van een geldig inspectiecertificaat.

Artikel 6.23 lid 1 Ontruimingsalarminstallatie en ontruimingsplan

De logiesfunctie dient voorzien te zijn van een ontruimingsalarminstallatie.

Artikel 6.28 lid 1 Brandslanghaspels

Het gebouw dient op iedere verdieping te worden voorzien van een brandslanghaspel.

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

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:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin nachtverblijf of dagverblijf zal worden verschaft overeenkomstig artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen:
<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ 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 of oloaanvraag@denhaag.nl

Melding Brandveilig gebruik

Indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen waarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn, of indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan vier wooneenheden, is een melding Brandveilig gebruik vereist.

Voor informatie hierover kunt u bellen met de Brandweer via telefoonnummer (088) 886 8000 of de website raadplegen: <https://www.brandweer.nl/brandveiligheid/gebruiksmelding-brandveiligheid>

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.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>

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via

https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

Burgerlijk Wetboek

Voor uw aanvraag zijn, privaatrechtelijke belangen 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 willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het niet geoorloofd is om de afvoer van het hemelwater op andermans erf af te voeren;

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201807568/7719620

- 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 af te wijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerdergenoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;
- Wij willen u er daarom op wijzen dat u op grond van het Burgerlijk Wetboek geen onrechtmatige hinder mag toebrengen aan eigenaars van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen.

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

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt 2013' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'Detailhandel' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de 'Specifieke bouwaanduiding-dakopbouw' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De aanvraag betreft het wijzigen van de functie van kantoor naar hotel (shortstay) en het vergroten van het bestaande gebouw door het realiseren van een extra bouwlaag met daarop een dakopbouw evenals het wijzigen van de indeling van het gebouw.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, een en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Het verbouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt 2013' voor wat betreft het wijzigen van de functie van kantoor naar hotel en het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's en fietsen op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt 2013' biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Planologisch

De reden om mee te werken aan dit initiatief is dat op basis van de positieve beginseluitspraak van 14 november 2017 er verwachtingen zijn gewekt. De Adviescommissie Bezwaarschriften stelt dat het besluit strijdig is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en specifiek het vertrouwensbeginsel (materieel rechtszekerheidsbeginsel). Het eerdere besluit (niet verlenen omgevingsvergunning) is strijdig daar het bij de beginseluitspraak opgewekte vertrouwen niet opgevolgd wordt.

De officiële aanvraag is ten opzichte van de aanvraag om beginseluitspraak voor wat betreft de verandering van functie (van kantoor c.q. woning tot logies (hotel met een shortstay concept) ongewijzigd. Overeenkomstig de eerdere advisering in de beginselaanvraag moet er dan ook akkoord gegaan worden met het initiatief. In toekomstige nieuwe soortgelijke aanvragen voor een logies (hotel/shortstay) zal het belang van wonen zwaarder wegen en zal de gemeente zeer terughoudend zijn met het onttrekken van de woonbestemming ten behoeve van een logies of een andere functie. Als een pand of een deel van een pand dus alleen de bestemming wonen heeft zal de gemeente zeer terughoudend zijn met het toekennen van een andere bestemming op dat pand. Dat beleid en de bestuurlijke wenselijkheid daarvan was nog niet zo sterk aanwezig ten tijde van de beginselaanvraag van 13 juni 2017. Ten tijde van de definitieve aanvraag is er negatief geadviseerd vanwege de wens om in de Rivierenbuurt alle ruimten met een woonfunctie te behouden. Ook in het kader van de leefbaarheid van de buurt is er negatief geadviseerd. Echter stelt de Adviescommissie Bezwaarschriften dat deze motivering niet zwaar genoeg weegt ten opzichte van het schenden van het vertrouwensbeginsel.

Met betrekking tot de bouwregels

De twee extra bouwlagen (bouwlaag + dakopbouw c.q. kaplaag) hebben een nokhoogte van 16,7 meter. De lage opbouw op het dak (t.b.v. de lift) heeft een nokhoogte van 17,23 meter. Door zijn positie op het dak is deze lage opbouw nauwelijks waarneembaar.

Ter plaatse van het initiatief is een bouwaanduiding-dakopbouw aanwezig ten gunste van een dakopbouw met een maximale hoogte van 3,5 meter. Hiermee is op het volledige bouwblok één extra laag mogelijk. Door de ligging aan de doorgaande weg Weteringkade en het feit dat het om een hoekpand gaat is het mogelijk dat er een hoogteaccent wordt gerealiseerd op deze locatie in de vorm van een 5e dakopbouw c.q. kaplaag en mag hierdoor alzijdig worden gerealiseerd. De afdeling Stedenbouw en Planologie staat dan ook positief tegenover een nokhoogte van 17,23 meter.

De bezonningsstudie toont aan dat de positie van het hoekpand (noordwesthoek van het bouwblok) weliswaar van enige invloed is op de bezonning van de naastgelegen percelen, echter deze is slechts beperkt waardoor geen sprake is van onevenredige aantasting van de bezonning. De extra bouwlaag en dakopbouw vergroten het schaduweffect op de naastgelegen percelen en panden nauwelijks.

Parkeren

Met betrekking tot de regel voor het voorzien in voldoende parkeergelegenheid overwegen wij het volgende.

Wij hebben conform recent vastgesteld beleid en de parkeernormen uit het bestemmingsplan de parkeerbehoefte berekend. Er is sprake van een verbouwsituatie. De oude parkeerbehoefte is $5,26 * 0,05 = 0,263$. De nieuwe parkeerbehoefte is 6,88. De toename is 6,617. Gezien de parkeerdruk van <80% mag dit op de openbare straat worden opgelost.

Voor het stallen van fietsen is de fietsparkeerbehoefte berekend. De behoefte komt uit op $0,075 * 24 = 1,8$ fietsparkeerplaatsen. Dit is minder dan 10 waardoor dit bouwplan vrijgesteld wordt van een fietsparkeereis.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201807568/7719620

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.