

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202008171

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de bedrijfsruimte Zaanstraat 1 tot woning en het veranderen en vergroten van de woning Zaanstraat 3 tot kamergewijze verhuur met 6 kamers, het maken van balkons en het maken van een dakopbouw

Adres: Zaanstraat 1-3

Datum Besluit (P) (GG): 06-10-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7739740.out.pdf

Documentid: 35126103

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Zaanstraat 1 en 3

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 13 mei 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de bedrijfsruimte Zaanstraat 1 tot woning en het veranderen en vergroten van de woning Zaanstraat 3 tot kamergewijze verhuur met 6 kamers, het maken van balkons en het maken van een dakopbouw.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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 moeten 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:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202008171/7739740

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

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.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

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

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

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 18.3.1 onder a van de regels van het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt', voor wat betreft het overschrijden het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak door de balkons.

Op grond van het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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.

Er is sprake van een verbouwsituatie met functiewijziging van wonen en bedrijf naar wonen. De oude parkeerbehoefte bedraagt 1,01 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren avond. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 1,1 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 0,09 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 1 parkeerplaats.

De aanvrager voorziet niet in 1 parkeerplaats op eigen terrein.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie lager dan 80%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte belasten. De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 27 augustus 2020 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.

In dit specifieke geval wordt de bodemverontreiniging niet beïnvloed door het voorgenomen bouwplan. Daarnaast wordt de (eventueel) toekomstige sanering niet belemmerd door de totstandkoming of wijziging van het bouwwerk.

Door de realisering van het bouwwerk ontstaan geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het bouwwerk. Er is daarom geen schade of gevaar te verwachten zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. De omgevingsvergunning kan worden verleend en in werking treden.

Bij het wijzigen van de bouwplannen moeten deze plannen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden.

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 adviezen:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 26 augustus 2020 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 instemmen met het ophogen van de bestaande schijnkap tot een extra bouwlaag. Zaanstraat 1-3 is onderdeel van een architectonische eenheid. Deze eenheid loopt vanaf de Zaanstraat de hoek om, naar de Pletterijstraat. De voorgestelde hellingshoek is zorgvuldig gerelateerd aan de bestaande architectuur van het bouwblok.

Hoewel de commissie shingles als dakbedekking doorgaans als onvoldoende hoogwaardig beoordeelt stemt zij er in dit geval mee in. Aan de Pletterijkade, onderdeel van dezelfde architectonische eenheid, is reeds een opbouw vergund met shingles.

Het tot vier bouwlagen doormetselen in de achtergevel heeft grote impact op het binnenterrein. De commissie vraagt dit ongenaakbare beeld te verzachten door het metselwerk over alle verdiepingen wit te keimen. Dit levert optisch licht op voor het binnengebied.

De commissie constateert dat de detaillering van de dakvensters ontbreekt en vraagt deze zo vlak mogelijk te detailleren zodat ze wegvallen binnen het schild.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 1 september 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 2 september 2020 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.

“Eerder kon de commissie instemmen met het ophogen van de bestaande schijncap tot een extra bouwlaag. Op het niveau van de detaillering kon zij echter niet instemmen met het ontwerp. Het tot vier bouwlagen doormetselen in de achtergevel had een te grote impact op het binnenterrein.

In het voorliggende aangepaste ontwerp is dit ongenaakbare beeld verzacht door deze gevel in lichtgrijs stucwerk uit te voeren conform de eerder vergunde opbouw aan de Pletterijstraat, onderdeel van dezelfde architectonische eenheid. De dakvensters zijn voldoende vlak gedetailleerd.”

Wij nemen het advies van de Welstands- en monumentencommissie over.

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 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 tekeningen en berekeningen;
- de gegevens van de fundering en de bestaande constructie;
- een berekening waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet met betrekking tot de belastingen uit de extra bouwlaag;
- een verantwoording van de stabiliteit van de dakopbouw;
- een controleberekening van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen;
- een detailtekening en berekening van de verankering van de dakopbouw op de bestaande woning;
- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie;

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

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

De hierna volgende 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 dossiernummer.

- 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.

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.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (verbouw)

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning ten hoogste 40 dB zijn.

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.

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>

Huisvestingsverordening Den Haag 2019

Voor Zaanstraat 3 is reeds een omzettingsvergunning voor 4 personen verleend. Deze moet worden aangepast aan de nieuwe situatie. Hiervoor is het niet noodzakelijk om een nieuwe vergunning aan te vragen, een melding is voldoende.

Bel voor meer informatie over naar 070-353 41 61 of 070-353 43 40 of kijk op <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/vergunning-woning-verbouwen-tot-meerdere-woningen-woningvorming-aanvragen.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.

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Rivierenbuurt, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’, de functieaanduiding ‘bedrijf’, de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-dakopbouw’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 18.3.1 onder a van de regels van het bestemmingsplan ‘Rivierenbuurt’, voor wat betreft het overschrijden het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak door de balkons.

Op grond van artikel 25 van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

De balkons zijn bescheiden in afmetingen. In de omgeving van de aanvraag zijn er meerdere vergunde balkons met vergelijkbare afmetingen aanwezig. Bovendien worden de balkons voorgesteld aan de achtergevel. Hierdoor verandert het straatbeeld niet. De voorgestelde balkons in de aanvraag zijn acceptabel.

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.