

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201908563
Type: Aanvraag Wabo
Omschrijving: het veranderen van de winkel Westduinweg 73 tot 5 woningen
Adres: Westduinweg 73

Datum Besluit (P) (GG): 03-02-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)
Bestandsnaam: A7466903.out.pdf
Documentid: 34629858
Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Westduinweg 73

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 29 april 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de winkel Westduinweg 73 tot 5 woningen.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit kan worden verleend.

Naar aanleiding van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn er schriftelijke reacties ingediend. Deze schriftelijke reacties hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de schriftelijke reacties is bijgevoegd. Deze moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin voor de 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 het artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201908563/7466903

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

oloaanvraag@denhaag.nl

Aantal bijlagen

diversen

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201908563/7466903

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 Rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Statenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 1' en de functie aanduiding detailhandel, dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en Waarde - Cultuurhistorie is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', waarin algemene bouw – en gebruiksregels zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het veranderen van de winkel tot 5 woningen.

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. De parkeereis bedraagt 3 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet echter in 4 parkeerplaatsen doordat er 4 zelfstandige autoboxen worden gehuurd. Er zijn vier getekende huurovereenkomsten geleverd waarin staat dat de autoboxen voor een periode van ten minste 10 jaar worden gehuurd en dat de huurovereenkomsten niet tussentijds opzegbaar zijn. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeereis.

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

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 13 september 2019 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

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.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 oktober 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de

Woningwet en geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“De commissie kan in beginsel instemmen met de aanpak van de beganegrondgevel. De nieuwe indeling aan de Westduinweg en overhoeks, de nieuwe gevel aan de Basiusstraat en de voorgestelde kozijnen, ramen en deuren maken een doorlopende gevel, in zichzelf samenhangend en passend als basement voor het hogere bouwdeel.”

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

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' 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 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.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke ontheffing. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Natuurvergunning

De locatie waarvoor deze vergunning is gevraagd is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het is op grond van de Wet natuurbescherming verboden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te realiseren die leiden tot significant schadelijke effecten op Natura 2000-gebieden.

Gelet op de omvang van de door u gevraagde activiteit en de te verwachten effecten van de uitvoering en het gebruik van uw project, is het aannemelijk dat hierdoor geen significant negatieve effecten zullen ontstaan op een Natura 2000-gebied. Als gevolg van de PAS uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op dit moment echter geen toetsingskader voor een correcte beoordeling. Het ministerie ontwikkelt op dit moment een nieuw toetsingskader. Om die reden kan deze beoordeling pas definitief geveld worden nadat dit nieuwe toetsingskader is vastgesteld.

Het college wijst u er daarnaast op dat aanpassing van het project of het anders gebruiken van het bouwwerk wel tot significant negatieve effecten kan leiden op Natura 2000-gebieden. Wanneer daarvan sprake is, dan moet u ervoor zorgdragen dat u beschikt over een natuurvergunning. Een natuurvergunning kunt u aanvragen bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), die deze aanvragen behandelt namens Provincie Zuid-Holland.

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 van het woongebouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

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 (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, 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 technische 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.

Tevens wijzen wij u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop wijzen wij u op het volgende:

- geadviseerd wordt om nabij de cv-installatie van de woning een koolmonoxidemeter te plaatsen.
- het verbrandingsstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute dient te voldoen aan het gestelde in NEN 3028
- het is verboden om in een woonfunctie meer dan één persoon per 12m² gebruiksoppervlakte te huisvesten

Bijlage 2

Beantwoording reactie

Tijdens vergunningprocedure is een schriftelijke reactie ingekomen.

In de reactie wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft de reactie betrekking op het volgende:

1. Reclamanten geven namens de VvE geen toestemming voor het aanbrengen van veranderingen aan het pand, zowel inwendig als uitwendig, ten behoeve van het realiseren van 2, 3, 4 of 5 woningen. Reclamanten wensen het in beschermd stadsgezicht gelegen pand zo veel mogelijk in originele staat te behouden;
2. Het realiseren van 5 woningen zorgt voor meer parkeerdruk in de reeds dichtbevolkte omgeving Geuzenkwartier, Statenkwartier en Scheveningen Haven;
3. Reclamanten geven aan geluidsoverlast te vrezen door de toename van het aantal bewoners als gevolg van de te realiseren nieuwe woningen en geven daarnaast aan dat de huizen gehorig zijn.

Ten aanzien van de schriftelijke reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. Een omgevingsvergunning wordt verleend behoudens de rechten van derden. Het verlenen van deze vergunning doorbreekt niet het eigendomsrecht van eigenaren op het betreffende pand. Of er privaatrechtelijk toestemming bestaat voor het uitvoeren van werkzaamheden aan het pand is een zaak tussen partijen onderling en staat vergunningverlening niet in de weg. Ten aanzien van het beschermd stadsgezicht heeft de Welstands- en Monumentencommissie geoordeeld dat het initiatief passend is in de omgeving. Dit staat, nogmaals, los van al dan niet verleende toestemming van de VvE welke een zaak tussen de VVE en de aanvrager is;
- ad 2. Berekend is dat het plan een parkeerdruk van 3 parkeerplaatsen genereert. Bij de aanvraag is een overeenkomst overgelegd voor de huur van 4 zelfstandige autoboxen nabij het betreffende pand. De parkeereis wordt dus door aanvrager zelf opgelost. Er is daarom geen grond voor de

stelling dat het bouwplan een parkeerprobleem oplevert of bijdraagt aan de parkeerdruk op de openbare weg;

- ad 3. Het gebruik van dit pand ten behoeve van wonen is reeds toegestaan in het geldende bestemmingsplan Statenkwartier. Daarin is geen maximum gesteld aan het aantal woningen op deze locatie. De aanvraag voldoet voorts aan de geluidseisen die het Bouwbesluit aan het bouwplan stelt.