

## Documentenlijst Besluit (P) (GG)

### Algemene informatie:

Dossier:202102692

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het wijzigen van de verleende omgevingsvergunning met kenmerk 202004905/7710161 voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten van de horecagelegenheid Kepplerstraat 59A tot woongebouw met 15 woningen, waarbij de wijziging bestaat uit het veranderen en vergroten van 1 woning en het toevoegen van 1 extra woning in het woongebouw.

Adres: Kepplerstraat 59A

Datum Besluit (P) (GG): 04-06-2021

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7955031.out.pdf

Documentid: 35671107

Bestandsgrootte: 0,12



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Kepplerstraat 59A

Geachte heer,

Op 12 februari 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de verleende omgevingsvergunning met kenmerk 202004905/7710161 voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten van de horecagelegenheid Kepplerstraat 59A tot woongebouw met 15 woningen, waarbij de wijziging bestaat uit het veranderen en vergroten van één woning en het toevoegen van 1 extra woning in het woongebouw.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 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 artikel 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]

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202102692/7955031

**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 erop 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)

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 gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Regentessekwartier'.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Regentesse – Valkenboskwartier (integrale herziening)' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', de (functie)aanduiding 'horeca t/m cat. 2' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren';
- De verleende omgevingsvergunning van 14 januari 2021, kenmerk 202004905/7710161;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van het woongebouw door het plaatsen van twee nieuwe kapverdiepingen op het platte dak ten behoeve van de vergroting van één van de eronder gelegen woningen en het toevoegen van één extra woning in de kapverdieping waardoor er sprake is van een woongebouw met in totaal 16 woningen.

Wonen en de hoeveelheid woningen is niet in strijd met de gebruiksregels van bovengenoemd bestemmingsplan 'Regentesse – Valkenboskwartier (integrale herziening)'. Het bouwplan is ook niet in strijd met de archeologische waarden.

Het creëren van twee kappen op het volume met het platte dak is een ingreep die zich logisch in de omgeving voegt. In dit gemeentelijk beschermde stadsgezicht zijn volumes van twee lagen met kap heel gebruikelijk. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de te beschermen waarden als bedoeld in de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk beschermd stadsgezicht'

Gebleken is dat de aanvraag echter niet voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan 'Regentesse – Valkenboskwartier (integrale herziening)' voor wat betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte door de nieuw te bouwen kapverdiepingen.

Op grond van het bovengenoemd bestemmingsplan 'Regentesse – Valkenboskwartier (integrale herziening)' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. 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 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ook hebben wij, conform het bestemmingsplan 'Parapluserziening (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 horeca naar wonen en de parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 80%.

. De oude parkeerbehoefte bedraagt 15,66 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren avond-nacht. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 9,00 parkeerplaatsen op hetzelfde maatgevend moment. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte afgerond -7 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een afname op het maatgevend moment. Er is daarmee geen sprake van een parkeereis.

De aanvraag voldoet daarmee aan het bestemmingsplan 'Parapluserziening (fiets)parkeren'.

Met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden is ook 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 7 april 2021 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 gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

Haar advies luidt als volgt:

**Akkoord:**

*De commissie heeft eerder het beginselvoorstel voor het toevoegen van twee kappen op het platte rechterdeel van het gebouw positief beoordeeld.*

*Zij kan nu ook met het uitgewerkte bouwplan instemmen. In detaillering, materiaaltoepassing en kleurstelling is het onderhavige ontwerp gelijk aan zijn spiegelbeeld aan de andere zijde van de hof.*

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**

**Tenzij anders vermeld in dit besluit, blijven de voorschriften en bepalingen zoals opgenomen in de omgevingsvergunning van 14 januari 2021, kenmerk 202004905/7710161, van kracht.**

#### **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 dient u de gegevens te uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- de tekeningen en berekeningen dakopbouwen;
- een berekening waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet met betrekking tot de belastingen uit de extra bouwlaag;
- 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.

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 in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

### **Afdeling 5.1 Energiezuinigheid**

In de getekende details is uitgegaan van een Rc-waarde van 6,0 m<sup>2</sup>K/W. Echter per 1 januari 2021 geldt, op grond van artikel 5.6 lid 3, dat het dak van een te plaatsen dakkapel en de uitwendige scheidingsconstructie van een bijbehorend bouwwerk bij een woonfunctie een Rc-waarde heeft van ten minste 6,3 m<sup>2</sup>K/W.

### **Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder**

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

- 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;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloofterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient er rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden;
- Trillingen veroorzaakt door bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten, overeenkomstig de Wet geluidhinder, niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006;
- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

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**

#### **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)

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Regentesse – Valkenboskwartier (integrale herziening)' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', de (functie)aanduiding 'horeca t/m cat. 2' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23.2.1, onder b van bovengenoemd bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van 7m , met ongeveer 2 m.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking 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 4 onder a sub 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

Het plan is gelegen in het 'Regentessekwartier'. In het bouwblok is een pand gelegen bestaande uit twee bouwlagen en voor een grootdeel voorzien van een kappen. Het bouwwerk heeft een U-vorm, waarbinnen een atrium, c.q. serre, is opgericht. De panden om het binnenterrein zijn te kenmerken als meerlaagse bebouwing, veelal met platte daken en op gedeelten kappen.

Het plan bestaat uit het realiseren van kappen op het gedeelte zonder kap. Hierdoor overschrijdt het plan met 2 meter de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte van 7 meter. De nieuwe kappen zijn in massa en plaatsing spiegel-symmetrisch aan de reeds bestaande kappen. Op deze wijze ontstaat een eenduidig en helder opzet in massa, welke geen afbreuk doet aan het bebouwingsbeeld van het binnenterrein van het bouwblok. Het pand is gelegen op het binnenterrein en doet om deze reden niet af aan het huidige straatbeeld. Daarbij is de massa van de nieuwe kappen zodanig gesitueerd dat geen significante schaduwwerking plaatsvindt op de belendende percelen.

### **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.**