

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202208234

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de bedrijfsruimte Gevers Deynootstraat 94 en de opslagruimte Gevers Deynootstraat 94a tot bedrijfsruimte en twee woningen

Adres: Gevers Deynootstraat 94

Datum Besluit (P) (GG): 31-08-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8401925.out.pdf

Documentid: 36671531

Bestandsgrootte: 0,15



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Gevers Deynootstraat 94

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202208234/8401925

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op 10 mei 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de bedrijfsruimte Gevers Deynootstraat 94 en de opslagruimte Gevers Deynootstraat 94a tot bedrijfsruimte (opslag) en twee woningen.

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 1 waarin per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Ingevolge artikel 2.26, lid 4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.1, lid 2 van het Besluit omgevingsrecht heeft de Omgevingsdienst Haaglanden namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 25 juli 2022, kenmerk ODH405548, geadviseerd ten aanzien van bovengenoemde activiteiten in relatie tot de bescherming van grondwater.

Het advies met betrekking tot de bescherming van grondwater moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. De in bijlage 2 opgenomen voorschriften gelden onverkort voor deze omgevingsvergunning.

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl



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 bescheiden.

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 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 vindt u meer informatie.

Bijlage 1 (beoordeling activiteiten)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Overige gebruiksfunctie' en 'Woonfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'bedrijf' en plaatselijk de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 1', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

In het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats' zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'b' is op de begane grond tevens de functie 'bedrijf' toegestaan in de categorieën A en B uit de Staat van bedrijven bij functiemenging.

Voor het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming geldt onder andere, dat de hoofdgebouwen zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven en hiervan mag worden afgeweken ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 1' ten behoeve van de realisatie van een dakopbouw van maximaal 3,5 meter hoog, gemeten vanaf het bestaande dakvlak. Voorts is in de algemene bouwregels bepaald, dat overschrijding van de in het plan aangegeven bebouwings- of bestemmingsgrenzen, respectievelijk bebouwingspercentages - tenzij in de regels anders is bepaald - slechts is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m, respectievelijk 10% bedraagt. Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met artikel 27, lid b voor wat betreft het bouwen van koekoeken met overschrijding van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Op grond van artikel 30.1, lid b is afwijking mogelijk voor geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 3 m.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt, dat indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Uit de ingediende gegevens blijkt, dat dit hier niet aan de orde is.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterhuiskundige en/of waterstaatkundige functies, waterlopen, waterberging, waterkering en het behoud, herstel en verbetering van de waterhuishouding, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt, dat ten dienste van de dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan en ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken zijn toegestaan.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met artikel 25.2, lid b van het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats' vanwege het bouwen ter plaatse van, maar niet ten dienste van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op grond van artikel 25.3 van dit bestemmingsplan is afwijking mogelijk onder de voorwaarde dat het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen, hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder en de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen. Voor de beoordeling hiervan is advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap van Delfland (zie beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' onder 'Ingewonnen advies').

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is het bouwen slechts toegestaan als dit in overeenstemming is met de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied. Voor de beoordeling hiervan is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Haaglanden (zie onder 'Ingewonnen advies').

Het vorenstaande betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid de afwijkingen van het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats' 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 'Parapluzoening (fiets)parkeren' de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Er is sprake van een verbouwsituatie waarbij een bedrijfsruimte wordt getransformeerd naar een bedrijfsruimte met twee huurappartementen (functie wonen). De bestaande autoparkeervraag bedraagt 3,54 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is 'werkdag-overdag'. De bedrijfsfunctie heeft in de huidige situatie in de nacht geen parkeerbehoefte. Door het toevoegen van de woonfunctie ontstaat in de nacht wel een parkeerbehoefte. Er is daarom gekozen om voor de woonfunctie geen saldering toe te passen conform artikel 3:2.

De nieuwe autoparkeervraag voor de bedrijfsfunctie bedraagt 1,15 parkeerplaatsen op het maatgevende moment voor de aanwezigheid van het parkeren 'werkdag-overdag'. De nieuwe autoparkeervraag voor de bedrijfsfunctie is lager dan die van de bedrijfsfunctie in de bestaande situatie, de bedrijfsfunctie leidt niet tot een toename van de parkeervraag voor het maatgevende moment 'werkdag-overdag'.

De nieuwe autoparkeervraag voor de woonfunctie bedraagt 1,00 parkeerplaatsen op het maatgevende moment voor de aanwezigheid van het parkeren 'werkdag-nacht'. In de bestaande situatie is er in de 'werkdag-nacht' voor dit adres geen parkeerbehoefte. De autoparkeervraag bedraagt 1,00

parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevende moment conform artikel 3:2. De autoparkeereis bedraagt daarmee 1 parkeerplaats.

Verbouwplannen en transformatieprojecten met een gesaldeerde autoparkeervraag van minder dan 10 parkeerplaatsen, zijn op grond van deze nota vrijgesteld van de autoparkeereis, indien:

- a. het geen koopwoningen betreft in de klassen groter dan 100 vierkante meter BVO;
- b. het een verbouwontwikkeling of functiewijziging betreft zonder regionale functie;
- c. de aanvrager niet afgelopen 5 jaar van de aanvraag van een omgevingsvergunning en binnen een straal van 200 meter voor een eerdere aanvraag van een omgevingsvergunning al is vrijgesteld voor een verbouwplan of transformatieproject;
- d. het verbouwplan of transformatieproject binnen gereguleerd gebied ligt en niet binnen 300 meter loopafstand van een gebied ligt waarbinnen geen parkeerregulering geldt; en
- e. voldoende mobiliteitsalternatieven in de omgeving van het verbouwplan of transformatieproject worden aangeboden.

Deze aanvraag voldoet aan alle voorwaarden en is daarmee vrijgesteld van de autoparkeereis op grond van artikel 2:2 van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021. Om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan niet structureel extra toeneemt door het bouwplan, komen de (toekomstige) bewoners/gebruikers niet in aanmerking voor een bewoners- of bedrijfsparkeervergunning.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016, de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte is in de bestaande situatie 2 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeervraag in de nieuwe situatie is afgerond 1 fietsparkeerplaats. Na saldering bedraagt de fietsparkeervraag -1 (negatief). Daarmee is er sprake van een afname van de fietsparkeervraag. Wij zien af van het stellen van een fietsparkeereis.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en fietsen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 11 juli 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

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.

Wij hebben aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

“De vier voorgestelde koekoeken in de achtergevel zijn wat betreft breedte, diepte ten opzichte van de achtergevel en positie passend bij de bestaande gevel. Ook de houten kozijnen uitgevoerd met een middenstijl en draai-kiepramen sluiten goed aan bij de architectuur van de woning. De uitvoering van de roosters op de koekoeken is passend in het geheel. We zien dat het metselwerk voor de nieuwe latei wordt doorgezet en op deze manier loopt de achtergevel visueel door tot boven het kozijn van de koekoek en dat is een passende oplossing. Dat geldt eveneens voor de metselwerk afsluiting van de betonnen koekoekwand.”

Ingewonnen advies

De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) heeft op 25 juli 2022 namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, onder kenmerk ODH405548, geadviseerd ten aanzien van de bescherming van grondwater. Gelet op de daarin opgenomen overwegingen bestaat er geen aanleiding in het belang van de bescherming van het milieu een negatief advies te verstrekken, mits wordt voldaan aan de door de ODH geadviseerde voorschriften die nodig zijn ter bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Deze voorschriften zijn opgenomen in bijlage 2 van dit besluit.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit 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 moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. 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

- Benodigde constructieve gegevens:
 - De tekeningen en berekeningen.

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, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. 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

- Benodigde overige gegevens:
 - Tekening(en) met daarop aangegeven de rookwerendheid;
 - Opgave van de brand- en rookklasse van materialen van constructieonderdelen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden 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;
- Het veiligheidsplan;
- 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

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Bouwmaterialen mogen slechts een beperkte bijdrage leveren aan de ontwikkeling van brand en rook. U moet materialen zo uitvoeren dat deze voldoen aan onderstaande brandklassen, zoals bedoeld in artikel 2.67 en 2.76.

Tabel met de vereiste brandklasse van constructieonderdelen per functie

<i>zijde grenzend aan de</i>	<i>binnenlucht</i>			<i>buitenlucht</i>			<i>bovenzijde</i>		
	<i>extra beschermde vluchtroute</i>	<i>beschermde vluchtroute</i>	<i>overig</i>	<i>extra beschermde vluchtroute</i>	<i>beschermde vluchtroute</i>	<i>overig</i>	<i>extra beschermde vluchtroute</i>	<i>beschermde vluchtroute</i>	<i>overig</i>
<i>Woonfunctie in een woongebouw</i>	B	B	D	C	C	D	C _{fl}	C _{fl}	D _{fl}

Afdeling 2.11 Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook

Gebruikers moeten enige tijd worden beschermd tegen een brand die elders in het gebouw kan ontstaan. Daarom moet een brandcompartiment uit één of meerdere subbrandcompartimenten bestaan. Er gelden aanvullende maatregelen voor mensen die slapen of die niet zelfstandig kunnen vluchten. U moet de volgende maatregelen nemen:

- De brandwerende scheidingen tussen de woningen en de extra beschermde vluchtroute dient rookwerend te worden uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 2.94a en 2.94b. De rookwerendheid dient op tekening te worden aangegeven.

Afdeling 3.11 Daglichttoetreding

Op de koekoeken (4x) mag het looprooster (bijna) alleen lamellen hebben loodrecht op de achtergevel. De netto lichtdoorlaat moet 90% zijn. In een deel van de tekeningen van de koekoek is dat aangegeven (op maat gemaakt). In de tekeningen staat ook nog een standaard rooster (Meeuwsen VR330300800x1200). Daarmee wordt niet aan de daglichteis voldaan. Het juiste rooster moet worden toegepast om te voldoen aan de eis voor de daglichttoetreding.

Afdeling 6.6 Vluchten bij brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben zodat gebruikers tijdig worden gewaarschuwd en het vluchten goed verloopt.

De toegangsdeuren van de woningen dienen voorzien te zijn van een vrijloopdeurdranger, zoals bedoeld in artikel 6.26 lid 5. De deurdrangers dienen gestuurd te worden door rookmelders.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘Scheveningen - Badplaats’ waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘bedrijf’ en plaatselijk de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 1’, de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie’ en ‘Waterstaat - Waterkering’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ zijn opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met artikel 27, lid b voor wat betreft het bouwen van koekoeken met overschrijding van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Op grond van artikel 30.1, lid b is afwijking mogelijk voor geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 3 m.

De aanvraag is tevens in strijd met artikel 25.2, lid b van het bestemmingsplan ‘Scheveningen – Badplaats’ vanwege het bouwen ter plaatse van, maar niet ten dienste van de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’. Op grond van artikel 25.3 van dit bestemmingsplan is afwijking mogelijk onder de voorwaarde dat het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen, hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder en de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen. Wij hebben hiertoe advies ingewonnen bij het waterschap (zie onder ‘Ingewonnen advies’).

Het vorenstaande betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn mede gelet op het advies van het waterschap (zie onder ‘Ingewonnen advies’) bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Dit bouwblok ligt in het noordelijke deel van de buurt ‘Belgisch Park’. De bebouwing bestaat uit een hoofdmassa van drie lagen met een plat dak en een grote aanbouw van één laag. Op het resterende achtererf worden ten behoeve van de kelderverdieping vier koekoeken gerealiseerd.

De koekoeken vallen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De koekoeken op het achtererf hebben door de relatief geringe grootte geen negatieve invloed op de stedenbouwkundige ruimte. De bovenkant van het rooster ligt gelijk met het maaiveld en vormt zo geen belemmering.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202208234/8401925

Ingewonnen advies

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 6 juli 2022, zaaknummer Z-22-083360, documentnummer D-22-051150, als volgt geadviseerd over de voorgenomen bouwactiviteiten ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

“Op basis van de door u ingediende informatie kunnen wij aangeven dat de werken niet melding- of vergunningplichtig zijn.”

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies 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.

Bijlage 2 (voorschriften op grond van de Provinciale Milieuverordening)

In dit besluit wordt verstaan onder:

- grondwaterbeschermingszone: het gebied van Dunea N.V. dat als zodanig is aangewezen in bijlage 3 van de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland 2021;
- bodem: bodem als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming ;
- openbaar riool: gemeentelijke voorziening als bedoeld in artikel 1 van de Regels over het ontwerpen, bouwen, aanpassen en onderhouden van openbare riolen;
- schadelijke stoffen: chemische elementen en hun verbindingen, mengsels, materialen, alsmede producten met fysische, chemische en toxicologische eigenschappen die direct of door omzettingen nadelig zijn of kunnen zijn voor de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning; het gaat daarbij in ieder geval om de stoffen en mengsels als bedoeld in artikel 5 van de Pmv2021;
- het drinkwaterbedrijf: Dunea N.V., Postbus 756,2700 AT Zoetermeer, telefoonnummer 070 - 384 32 00.

VOORSCHRIFTEN

Algemeen

1. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de aanvraag en de daarbij behorende tekeningen.
2. De houder van de omgevingsvergunning moet doen en nalaten wat redelijkerwijs kan worden gevegd om verontreiniging van grond en grondwater te voorkomen of te beperken.
3. Degene die is belast met de werkzaamheden, wordt voorafgaand daaraan, door degene die voor die werkzaamheden opdracht heeft gegeven op de hoogte gesteld van de aanwezigheid van het grondwaterbeschermingsgebied en van de toepasselijkheid van de voor dat gebied ten aanzien van die werkzaamheden geldende regels.
4. Zodanige voorzieningen worden getroffen dat gedurende de werkzaamheden geen schadelijke stoffen in de bodem terecht kunnen komen.
5. De plaats van opslag van bouw materiaal en –materieel moet zijn afgedekt met folie.
6. In een bouwput mogen geen schadelijke stoffen worden opgeslagen.
7. De staat, uitrusting en het gebruik van bouw materieel is zodanig dat de kans op olieverontreiniging of andere vormen van verontreiniging van de bodem verwaarloosbaar is.
8. Tijdens de werkzaamheden toe te passen materieel en materiaal dat in contact komt met het grondwater, moet voor aanvang van de werkzaamheden grondig gereinigd zijn.
9. Indien als gevolg van lekkage, morsen of anderszins grond en grondwater wordt verontreinigd of gevaar voor verontreiniging dreigt, stelt de ter plaatse verantwoordelijke persoon onmiddellijk het bevoegd gezag en de directeur van het drinkwaterbedrijf hiervan in kennis
10. Het tijdens de werkzaamheden toe te passen water is van drinkwaterkwaliteit.

Aanleg en bouwwerkzaamheden

11. De op of onder het maaiveld toe te passen bouwstoffen moeten voldoen aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit, met dien verstande dat geen IBC-bouwstoffen mogen worden toegepast.
12. Ophoog- of aanvulmaterialen moeten voldoen aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit, bovendien moeten deze materialen schoon zijn. Grond die tijdens de werkzaamheden wordt toegepast moet van de categorie 'wonen' zijn, of schoner.
13. Chemische stoffen voor onder meer funderingsversterking en het waterdicht maken van bouwputbodems mogen niet worden gebruikt. Onder deze chemische stoffen verstaan wij onder andere waterglas.

14. Indien op het terrein schadelijke stoffen zoals minerale olie, verf en toebehoren, epoxy-coatings, bitumen en brandstoffen worden opgeslagen, dan moeten deze stoffen goed verpakt worden opgeslagen boven een lekbak die tenminste de inhoud van alle aangebroken verpakkingen tezamen kan bevatten.
15. Grond en bouwafval dat bij de werkzaamheden vrijkomt wordt verzameld en afgevoerd naar een erkend verwerker.

Bouwwerkzaamheden

16. Van aan de buitenkant van het bouwwerk gebruikte bouwmaterialen die in contact kunnen komen met hemelwater, waardoor veroorzaakt kan worden dat verontreinigende materialen bij de afstroming of afvoer van het hemelwater in de bodem geraken (zoals bijvoorbeeld bij zinken dakgoten en afvoerpijpen), moet de afvoer worden aangesloten op de vuilwaterriolering.
17. Bij het terugbrengen van grond in de bouwkuip moet dit zo gebeuren, dat de slecht doorlatende bodemlagen na de werkzaamheden weer net zo slecht doorlatend zijn als voorheen.

Gebouw in de zin van de woningwet

18. De zakelijk gerechtigde of bewoner is verplicht om ter voorkoming van verontreiniging van grond en grondwater zodanige maatregelen te nemen, dat bij gebruik en onderhoud van de gebouwen en het erf geen aardolieproducten, afgewerkte oliën, vetten en smeermiddelen of andere schadelijke stoffen in de bodem kunnen doordringen.
19. Een garage of schuur behorend bij een gebouw moet worden voorzien van een blijvend vloeistofkerende vloer die zodanig is aangelegd dat vloeistoffen niet van deze vloer kunnen afstromen of van een andere, gelijkwaardige, constructie om gemorste vloeistoffen te kunnen bergen.
20. De aanleg van de riolering moet voldoen aan de richtlijnen, zoals deze zijn gesteld in de NEN-EN 1610:2015 (Buitenriolering - Aanleg en beproeving van leidingsystemen).
21. De zakelijk gerechtigde of de onderhoudsplichtige moet er voor zorg dragen dat het rioleringsstelsel wordt beheerd overeenkomstig de richtlijnen NEN-EN 752:2008 (Buitenriolering beheer).
22. Tijdig voor het repareren en/of het vervangen van het rioleringsstelsel geeft de zakelijk gerechtigde of de onderhoudsplichtige daarvan kennis aan het bevoegd gezag.
23. Septic tanks en/of zakputten die buiten gebruik worden gesteld, moeten worden geleegd en daarna worden verwijderd of met zand worden gevuld.

Uitvoeringswerken

24. Indien tijdens de werkzaamheden gebruik wordt gemaakt van een bouwkeet, gelden de volgende voorschriften:
 - a. De afvoer van huishoudelijk afvalwater van een bouwkeet geschiedt via een vloeistofdicht stelsel van leidingen naar het openbaar riool. Indien aan deze eis om technische of operationele redenen niet kan worden voldaan is, geschiedt de afvoer van toiletafvalwater via een stelsel van vloeistofdichte en goed onderhouden leidingen aangesloten op een septic tank die of een mobiel toilet dat steeds bijtijds geleegd wordt;
 - b. De afvoer van keukenafvalwater geschiedt via een stelsel van vloeistofdichte en goed onderhouden leidingen aangesloten op een bezinkput die steeds bijtijds geleegd wordt;
 - c. Toiletafvalwater, keukenafvalwater en ander afvalwater worden te allen tijde gescheiden gehouden en afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie of geloosd op het openbaar riool.
 - d. Een bouwkeet wordt niet op aardolie verwarmd.

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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.

Omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor het veranderen van het gebruik van de bedrijfsruimte is mogelijk een omgevingsvergunning vereist.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 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.

Wij wijzen u erop, dat op enig moment de Omgevingswet in werking zal treden. Het aanvragen van een omgevingsvergunning en de daarbij behorende vergunningprocedure zullen met de komst hiervan wijzigen.

Aanwezigheid asbest

Is uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd, dan kan het asbest bevatten.

Wanneer er sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

- Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf;
- De verwijdering van asbest moet altijd gemeld worden bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.

Meer informatie kunt u vinden via

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/asbest/asbest-in-panden/buiten/> en
<https://www.infomil.nl/onderwerpen/asbest/asbest-in-panden/binnen-huis/>

Sloopmelding

Als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd, is een sloopmelding vereist.

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

Vergunning gebruik openbare straat

Voor 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) is een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit vereist.

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.

Provinciale milieuverordening

U dient degene die in uw opdracht handelt of activiteiten verricht op de hoogte te brengen dat gebouwd wordt binnen een milieubeschermingsgebied voor grondwater. U bent gehouden te doen en na te laten, wat redelijkerwijs gevegd kan worden om verontreiniging van de bodem en het grondwater te voorkomen. Indien er toch sprake is van mogelijke verontreiniging van de bodem en het grondwater als gevolg van de bouwwerkzaamheden dan dient u het drinkwaterbedrijf hiervan op de hoogte te stellen.

Bodembescherming

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.

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het bouwbesluit van toepassing.

Geluidwering tussen ruimten (afdeling 3.4 Bouwbesluit 2012)

Afhankelijk van de uitvoering vormt de berging boven de gemeenschappelijke hal een geluidlek tussen beide woningen. Bij de uitvoering dient hierop gelet te worden.

Wering van vocht (afdeling 3.5 Bouwbesluit 2012)

In details 5 en 6 is te zien dat de neggekanten aan de zijkanten geïsoleerd worden. Dat is prima. Boven en onder blijft een condens-risico bestaan. Het Bouwbesluit stelt hier weliswaar geen eis aan, maar isoleren wordt geadviseerd. Zorg in elk geval voor een goed te reinigen oppervlak van de binnen afwerking.

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 het huishoudelijk reglement van de VvE.

Zorgplicht

Wij wijzen u erop dat eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat als gevolg hiervan er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen.

Parkeervergunningen

De aanvraag is vrijgesteld van de autoparkeereis op grond van artikel 2:2. Dit betekent dat bewoners/gebruikers van het initiatief niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.