

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202224930

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de bedrijfsruimte Laan van Meerdervoort 301 en de woningen Beeklaan 385 B en C tot kantoor met 3 appartementen en het wijzigen van kozijnen

Adres: Beeklaan 385C-385B / Laan van Meerdervoort 301

Datum Besluit (P) (GG): 14-07-2023

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8703731.out.pdf

Documentid: 37329382

Bestandsgrootte: 0,14



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Laan van Meerdervoort 301 en Beeklaan 385 B en C

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202224930/8703731

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 22 december 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de bedrijfsruimte Laan van Meerdervoort 301 en de woningen Beeklaan 385 B en C tot kantoor met 3 appartementen en het wijzigen van kozijnen.

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 moet 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]

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijn-denhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



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 (beoordeling activiteiten)

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Duinoord' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 2' en de dubbelbestemmingen 'Leiding - Water', 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Paraplutherziening (fiets)parkeren';
- het bestemmingsplan 'Paraplutherziening Flitsbezorging';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Duinoord' voor wat betreft de volgende regel:

Op grond van artikel 21.2, onder e van het bestemmingsplan dient (in aanvulling op het gestelde onder a) bij ver- of herbouw van de in bijlage 10 van de regels opgenomen karakteristieke panden of ensembles, de gevelindeling zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp dit plan, gehandhaafd te worden. Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning ziet mede op wijzigingen in de gevelindeling van dit karakteristieke pand c.q. ensemble. Hiermee blijft de gevelindeling dus niet gehandhaafd. Gelet op het voorgaande is de aanvraag omgevingsvergunning in strijd met bovengenoemde bouwregel.

Op grond van artikel 21.3 van het bestemmingsplan 'Duinoord' is het 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 1^o 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'.

Op grond van het bestemmingsplan 'Paraplutherziening (fiets)parkeren' is 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 binnen zone 'vooorlogse stadswijken'. Hierbij wordt een bedrijfsruimte (139,6 m² bruto vloeroppervlak) en twee koopappartementen (1 x categorie 70-100 m² bvo en 1 x 100-160 m² bvo) veranderd en vergroot tot kantoor zonder baliefunctie (128,1 m² bvo) en drie koopappartementen (3 x categorie 70-100 m² bvo). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 3,83 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben.

Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-middag. Bij een verbouwoontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevend moment. De bestaande functie bedrijf en twee koopappartementen hebben op het (nieuwe) maatgevend moment werkdag-middag een autoparkeervraag van 1,89 parkeerplaatsen en de nieuwe functie(s) kantoor en drie koopappartementen hebben op dat moment een autoparkeervraag van 3,83 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag Nieuw – Bestaand = 1,94 parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 1,94 parkeerplaatsen, waarvan 1,76 voor bewoners/gebruikers en 0,18 voor bezoekers.

Verbouwplannen en transformatieprojecten met een gesaldeerde autoparkeervraag van minder dan 10 parkeerplaatsen zijn op grond van artikel 2:2 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 verbouwoontwikkeling 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 bouwplan of transformatieproject;
- d. het bouwplan 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 bouwplan of transformatieproject worden aangeboden. Dit houdt in dat er een openbaar vervoer halte en aanbod van deelmobiliteit binnen 400 meter loopafstand en (bak)fietsvoorzieningen in of binnen 50 meter loopafstand van de ontwikkeling zijn.

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 en gebruikers niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning voor de openbare straat.

Tevens hebben wij de parkeerbehoefte voor fietsen berekend op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016. Hierin zijn fietsparkeernormen vastgelegd voor kantoren, bedrijven en voorzieningen. Voor woningen geldt de fietsparkeereis uit het Bouwbesluit 2012.

De locatie valt binnen de zone met een hoge fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 1,92 fietsparkeerplaatsen op maatgevend moment werkdag-overdag. De bestaande fietsparkeerbehoefte bedraagt op het nieuwe maatgevend moment 0,36 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte Nieuw – Bestaand = 1,56 fietsparkeerplaatsen, hiermee is er sprake van een toename van de fietsparkeerbehoefte. De fietsparkeerbehoefte ligt lager dan 10 fietsparkeerplaatsen en is daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis voor langparkeeders en kortparkeeders.

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 14 april 2023 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 mogelijke bodemverontreiniging niet beïnvloed door het voorgenomen bouwplan. 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.

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 3 mei 2023 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

De commissie kan in beginsel instemmen met de gevelwijzigingen. De nieuwe indeling van de 'etalages', van de dakkapel en de nieuwe deuren voegen zich goed in het gevelbeeld. De detaillering is echter onvolledig. Van de etalages ontbreekt het kalf en de roedeverdeling, van de dakkapel de wisseldorpel en de roedeverdeling en van de deuren ontbreekt de detaillering geheel.

Met de twee terrassen kan de commissie niet instemmen. Het terras aan de achterzijde op het eenlaagse bouwdeel is te groot en daardoor onvoldoende ondergeschikt. Het terras op het platte deel van de kap is een oneigenlijke toevoeging. De dakschilden zijn de beëindiging van de gevels. Een terras daarboven verstoort die functie en daarmee het gevelbeeld. Vanwege de prominente en zeer zichtbare positie van het pand betekent dit ook een verstoring van het beschermd stadsgezicht.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 8 juni 2023 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 12 juli 2023 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Met de gevelwijzigingen heeft de commissie eerder in beginsel ingestemd. De toen ontbrekende detaillering is grotendeels aangevuld en laat een passende uitwerking zien. De nieuwe deur in de zijgevel is nog niet gedetailleerd. De commissie ziet een deur die lijkt op de deur in de uitbouw. Zij gaat ervan uit dat dezelfde detaillering wordt toegepast.

Omdat de ventilatievoorziening niet gedetailleerd is, gaat de commissie ervan uit dat deze onzichtbaar wordt opgelost.

De commissie constateert dat de twee eerder negatief beoordeelde terrassen zijn vervallen.

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 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 constructieve gegevens:
 - *de constructietekeningen 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.

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.

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 geluidshinder, 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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Duinoord' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 2' en de dubbelbestemmingen 'Leiding - Water', 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Duinoord' voor wat betreft de volgende regel:

Op grond van artikel 21.2, onder e van het bestemmingsplan dient (in aanvulling op het gestelde onder a) bij ver- of herbouw van de in bijlage 10 van de regels opgenomen karakteristieke panden of ensembles, de gevelindeling zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp dit plan, gehandhaafd te worden. Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning ziet mede op wijzigingen in de gevelindeling van dit karakteristieke pand c.q. ensemble. Hiermee blijft de gevelindeling dus niet gehandhaafd. Gelet op het voorgaande is de aanvraag omgevingsvergunning in strijd met bovengenoemde bouwregel.

Op grond van artikel 21.3 van het bestemmingsplan 'Duinoord' is het 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 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

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

Op grond van artikel 21.3 van het bestemmingsplan 'Duinoord' kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 21.2 onder e, ten behoeve van een afwijkende gevelindeling mits naar het oordeel van de (Welstands- en) Monumentencommissie de oorspronkelijke waardevolle karakteristiek van het pand of ensemble, niet wordt aangetast.

Ingewonnen advies

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 3 mei 2023 geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

De commissie kan in beginsel instemmen met de gevelwijzigingen. De nieuwe indeling van de 'etalages', van de dakkapel en de nieuwe deuren voegen zich goed in het gevelbeeld. De detaillering is echter onvolledig. Van de etalages ontbreekt het kalf en de roede verdeling, van de dakkapel de wisseldorpel en de roede verdeling en van de deuren ontbreekt de detaillering geheel.

Met de twee terrassen kan de commissie niet instemmen. Het terras aan de achterzijde op het eenlaagse bouwdeel is te groot en daardoor onvoldoende ondergeschikt. Het terras op het platte deel van de kap is een oneigenlijke toevoeging. De dakschilden zijn de beëindiging van de gevels. Een terras daarboven verstoort die functie en daarmee het gevelbeeld. Vanwege de prominente en zeer zichtbare positie van het pand betekent dit ook een verstoring van het beschermd stadsgezicht.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 8 juni 2023 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 12 juli 2023 geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Met de gevelwijzigingen heeft de commissie eerder in beginsel ingestemd. De toen ontbrekende detaillering is grotendeels aangevuld en laat een passende uitwerking zien. De nieuwe deur in de zijgevel is nog niet gedetailleerd. De commissie ziet een deur die lijkt op de deur in de uitbouw. Zij gaat ervan uit dat dezelfde detaillering wordt toegepast.

Omdat de ventilatievoorziening niet gedetailleerd is, gaat de commissie ervan uit dat deze onzichtbaar wordt opgelost.

De commissie constateert dat de twee eerder negatief beoordeelde terrassen zijn vervallen.

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

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.

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.

Omdat in dit geval sprake is van legalisatie van illegale bouw waarbij nog bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen, zullen wij binnen 26 weken controleren of de werkzaamheden overeenkomstig deze vergunning zijn uitgevoerd. Indien dan wordt geconstateerd dat de uitvoering geheel of gedeeltelijk achterwege is gebleven, zal deze omgevingsvergunning worden ingetrokken en de handhaving worden voortgezet.

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen 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:

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.

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 2023

Op grond van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 is voor het bouwkundig splitsen van een bestaande zelfstandige woonruimte in twee of meer zelfstandige woonruimten een woningvormingsvergunning vereist. De woningvormingsvergunning wordt alleen in een beperkt aantal gebieden en onder bepaalde voorwaarden verleend. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/vergunning-woning-verbouwen-tot-meerdere-woningen-woningvorming-aanvragen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder 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. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning;
- De eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs-)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren;
- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
 - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
 - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;
- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555. Indien sprake is van oplaadpunten ten behoeve van deze elektrische voertuigen wordt geadviseerd een schakelaar aan te brengen die alle oplaadpunten bij brand gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

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.

Burgerlijk Wetboek

Privaatrechtelijke belangen, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, zijn 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.

- het realiseren van vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken welke gelegen zijn binnen twee meter van de aangrenzende percelen en rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;
- het afvoeren van het hemelwater op andermans erf;
- het verlenen van toegang tot het bouwwerk via het naburig erf en dat in beginsel verboden is tenzij er sprake is van een recht van overpad;
- het situeren van een bouwplan op andermans erf;
- het afwijken 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;

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202224930/8703731

- het onrechtmatig toebrengen van hinder 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. Zo zullen de afvoeren op het dak van de burens moeten blijven functioneren. Mogelijk moeten deze afvoeren hiertoe worden aangepast.

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

Parkeervergunningen

De aanvraag is vrijgesteld van de autoparkeereis op grond van artikel 2:2. Om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan niet structureel extra toeneemt door het bouwplan, komen de (toekomstige) bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning voor de openbare straat.