



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Prins Willemstraat 13A

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202324247/8995418

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 29 augustus 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de magazijnruimte van de winkel Prins Willemstraat 13A en het realiseren van twee woningen op het dak van de magazijnruimte ter plaatse van de te slopen bergruimte aan de Roerstraat.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Beoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteiten kan worden verleend.

Ter inzage

Het ontwerp van dit besluit en de daarbij behorende bescheiden hebben met ingang van 21 augustus 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c en artikel 2.2, lid 1 onder c van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden, en**
- II. Aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl



Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- A. Activiteit 'Bouwen'
 - B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
 - C. Activiteit 'Slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht'
 - D. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank te Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

U wordt verzocht een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht, mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na afloop van de beroepstermijn of de uitspraak op het verzoekschrift mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op denhaag.raadsinformatie.nl/. Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

Bijlage A: Activiteit 'Bouwen'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Diverse locaties 2023'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele voorzieningen;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. horeca op de begane grond in de 'categorie licht' met dien verstande dat:
 1. in de Keizerstraat maximaal 31 vestigingen zijn toegestaan;
 2. in de Badhuisstraat maximaal 19 vestigingen zijn toegestaan;
- d. hotel;
- e. publieksgerichte dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- f. welzijnsvoorzieningen;
- g. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt onder meer dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past.

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. Een archeologisch onderzoeksrapport is vereist, als er grondroering plaatsvindt met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 m. Uit de ingediende gegevens blijkt dat er geen grondroering plaatsvindt. Een archeologisch onderzoeksrapport is daarom niet nodig.

Op grond van het bestemmingsplan 'Diverse locaties 2023' 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 de zone 'vooorlogse stadswijken'. Hierbij worden een magazijn van een winkel (356,05 m² brutovloeroppervlak (bvo)) en een bergruimte (24,6 m² bvo) veranderd en vergroot tot magazijn van een winkel (356,05 m² bvo) en twee koopwoningen (2 x categorie 70-100 m² bvo). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 2,79 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 magazijn en bergruimte heeft op het (nieuwe) maatgevend moment werkdag-middag een autoparkeervraag van 0,95 parkeerplaatsen en de nieuwe functie magazijn en twee koopwoningen heeft op dat moment een autoparkeervraag van 1,75 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag Nieuw – Bestaand = 0,80 parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevend moment. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 1 parkeerplaats.

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 fietsparkeernorm voor de functie magazijn bedraagt 0 parkeerplaatsen. De fietsparkeereis komt daarmee op 0 parkeerplaatsen.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en fietsen daarmee aan de regels met betrekking tot parkeren van bestemmingsplan 'Diverse locaties 2023'.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Diverse locaties 2023' omdat de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op de functie wonen op de begane grond, bezien vanaf de entreezijde aan de Roerstraat, en omdat de aanvraag omgevingsvergunning ziet op de bouw van hoofdgebouwen buiten het op de planverbeelding weergegeven bouwvlak.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Diverse locaties 2023'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 10 januari 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 17 april 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

"De informatie over het metselwerk en de aanpassing van de dakbedekking van leien naar pannen zorgt in beginsel voor een goede aansluiting van deze nieuwbouw op de kleinschalige bebouwing in Scheveningen. Hiermee kunnen de twee woningen zich vanzelfsprekend in de omgeving voegen. De commissie constateert dat in de kleur- en materiaalstaat bij zowel de pannen als het metselwerk "bijvoorbeeld" staat. Een tuile-du-nord kan en ook een handvormsteen in de kleur van het huidige metselwerk kan. De definitieve keuze ziet de commissie graag op een later moment ter goedkeuring."

Wij nemen het advies van de commissie over en verbinden daarom voorschriften aan deze vergunning.

Technische regels

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 de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

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.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening.

Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1 tot en met 2.7 Nader in te dienen gegevens

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

Benodigde constructieve gegevens:

- De constructietekeningen en berekeningen (o.a. dakopbouw);
- De gegevens van de fundering;
- Een berekening waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet met betrekking tot de belastingen uit de extra bouwlaag;
- Een verantwoording van de stabiliteit van de dakopbouw;
- Een controleberekening van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen;
- Een detailtekening en berekening van de verankering van de dakopbouw op de bestaande woning;

Benodigde installatietechnische gegevens:

- Programma van eisen brandmeldinstallatie;
- Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie.

Benodigde overige gegevens:

- De kleur- en materiaalkeuze voor zowel de pannen als het metselwerk;
- In overleg met de stadsdeelinspecteur: een veiligheidsplan en/of stempelplan als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag "wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie" op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd in het document: www.infomil.nl/publish/pages/228649/uitleg-aanvullingen-op-een-aanvraag-van-voor-1-januari-2024-indienen-via-het-nieuwe-omgevings-1.docx.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden begonnen als deze gegevens zijn goedgekeurd en deze vergunning in werking is getreden.

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, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u 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 waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunnen op dezelfde wijze worden ingediend als de oorspronkelijke aanvraag.

Bijlage B: Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Diverse locaties 2023'

Uw aanvraag past niet in artikel 3.1, onder f van dit bestemmingsplan, voor zover het gaat om het gebruik als wonen op de begane grond (bezien vanaf de entreezijde aan de Roerstraat) binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Wonen is uitsluitend op de verdiepingen toegestaan.

Uw aanvraag past niet in artikel 3.2.1, onder a van dit bestemmingsplan omdat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd en de aanvraag betrekking heeft op de bouw van hoofdgebouwen buiten het op de planverbeelding weergegeven bouwvlak

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is ook niet mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing van Legalexion, met 232543/1, versie 2, d.d. 13 november 2023, die bij deze aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan alle relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Aanvullend overwegen wij als volgt.

Het initiatief betreft het gedeeltelijk veranderen en vergroten van de winkel Prins Willemstraat 13A tot winkel en twee woningen die georiënteerd zijn op het pleintje aan de Roerstraat. Met dit initiatief wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van dit pleintje. In de huidige situatie heeft de projectlocatie een anonieme uitstraling en valt daarmee uit de toon bij de rest van de wanden rondom het plein. Na deze herontwikkeling wordt de pleinwand versterkt met een nieuwe bouwmassa bestaande uit een bouwlaag met kap. Om dit plan te kunnen realiseren is het noodzakelijk om buiten het bouwvlak te bouwen. Door de combinatie van het hoogteverschil tussen de Prins Willemstraat en de Roerstraat, en de situatie aan de Roerstraat is het voorstelbaar om aan de Roerstraat de woonfunctie op maaiveldniveau te realiseren.

Hiernaast is het realiseren van woningen wenselijk om zo bij te dragen aan het verminderen van de 'grote druk op Haagse Woningmarkt' (RIS305711 Woonagenda 2020-2023). De woningen zijn voldoende groot. Ook maakt de locatie deel uit van de Haagse Hoofdwinkelstructuur (RIS300626).

Het detailhandelsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de hoofdwinkelstructuur. Dit initiatief draagt daar niet negatief aan bij doordat de woonfunctie aan de Roerstraat is gelegen en de winkelfunctie aan de Prins Willemstraat behouden blijft. Bestemmingsplan ‘Diverse locaties 2023’ heeft tot doel om de winkelstructuur te conserveren. Het ingediende voorstel heeft hier geen nadelige invloed op.

Het plan betreft het ontwikkelen van 2 woningen aan de Roerstraat op een wijze die aansluit op het karakter van het beschermd stadsgezicht en aansluit bij de kenmerkende stedenbouwkundige opzet en structuur, en daarmee de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht “Scheveningen-Dorp”.

Het voorstel is zowel stedenbouwkundig als vanuit het oogpunt van cultuurhistorie akkoord.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een ‘Algemene verklaring van geen bedenkingen’ (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 10 januari 2024 (RIS 317223) is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

Conclusie

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.

Bijlage C: Activiteit 'Slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels voor het slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Erfgoedwet, Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Den Haag 2019.

De aanvraag betreft mede het gedeeltelijk slopen van een pand in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Scheveningen - Dorp'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Den Haag 2019.

Overweging

Het gedeeltelijk slopen van het pand vormt geen aantasting van het aangewezen gemeentelijk beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 van de Erfgoedwet, artikel 36 van de Monumentenwet en artikel 5.1 van de Monumentenverordening Den Haag 2019. Er ontstaat geen storende open plek in het stadsgezicht.

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan geen onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht betekent.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht' op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Bijlage D: Nadere aanwijzingen

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd 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.

Communicatie met de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan. Er is een handreiking, waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Melding

- een 'sloopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/homehttp://www.omgevingsloket.nl/;
- een 'Klic-melding kabels en leidingen' voor machinaal graven. Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding of www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding;
- een 'melding archeologische vondsten' als bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. De uitvoerder/aannemer is verplicht dit onverwijld te melden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer (070) 353 66 39 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Vergunning of melding APV (Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/;
- een instemmingsbesluit (vergunning) 'wegopbrekingen' voor het afsluiten of afbreken van de straat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de weg tijdelijk afsluiten voor bouwwerkzaamheden). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm;

- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Overige toestemmingen

- een 'aanvraag peilhoogte' voor het laten vaststellen van de hoogteligging van de begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/peilhoogte-aanvragen/>;
- een 'rioolaansluiting' als u voor een nieuw huis een aansluiting op het rioolstelsel wilt of als u het riool wilt vervangen bij renovatie. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm.

Aandachtspunten

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zijn sindsdien gewijzigd. Voor meer informatie kunt u terecht op www.iplo.nl.

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig gedetecteerd wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website:

www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/.

Privaatrecht

- Als u eigenaar bent van een appartementsrecht, adviseren wij u voorafgaand aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw initiatief en het huishoudelijk reglement van de VvE;
- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - het realiseren van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;

- het afvoeren van hemelwater op andermans erf;
- de toegang tot het bouwwerk via een naburig erf 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;
- het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaren 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. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.

Wij adviseren u contact op te nemen met de eigenaren van het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.

Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Het is verboden in, 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:

- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- 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;
- instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

Overig

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- Als uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten. Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Stappenplan:

1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.

Meer informatie kunt u vinden via www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/;

- U dient rekening te houden met de aansluitvoorwaarden voor de rioolaansluitingen met name wat betreft diepteligging.
- U dient de huisaansluitingen tijdig aan te vragen, waarbij onder andere de invulling van de (riool)water elementen wordt afgestemd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202324247

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de magazijnruimte van de winkel Prins Willemstraat 13A en het realiseren van twee woningen op het dak van de magazijnruimte ter plaatse van de te slopen berg ruimte aan de Roerstraat

Adres: Prins Willemstraat 13A

Datum Besluit (P) (GG): 25-10-2024

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8995418.out.pdf

Documentid: 38197276

Bestandsgrootte: 0,28