



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201317925/5486757
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
Diversen

Onderwerp
verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Toussaintkade 21

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 14 november 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de woning met kantoor/bedrijfsruimte Toussaintkade 21 tot woning op de 1e en 2e verdieping en kantoorruimte (kantoor aan huis) met woning op de begane grond, alsmede het aanbrengen van daklichten en het vervangen van de kozijnen en het aanbrengen/wijzigen van de buitenruimten.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie O, nrs. 8572.

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

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Voorafgaande aan deze beslissing heeft uw aanvraag met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen met ingang van 2 september 2014.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij zienswijzen ontvangen. In deze zienswijzen hebben wij ten dele aanleiding gezien ons standpunt over de aanvraag te herzien, omdat de zienswijzen deels gegrond zijn.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De inhoud van de beantwoording van de zienswijzen, de beoordeling van de activiteiten alsmede de ruimtelijke onderbouwing moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

201317925/A5486757
26-11-2014
16:09:04

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen, berekeningen, ruimtelijke onderbouwing en beantwoording zienswijzen.

Met vriendelijke groet,

[Geanonimiseerd]

Bijlagen:

Bijlage 1. Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

Bijlage 2. Activiteit bouwen;

Bijlage 3. Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 4. Beantwoording zienswijzen

Deze omgevingsvergunning treedt 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.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Woonfunctie' vastgesteld.

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.

"Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

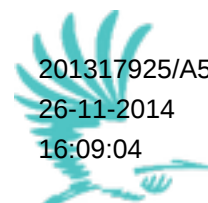
U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. de reden of argumenten waarom u beroep instelt.
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag."

201317925/A5486757
26-11-2014
16:09:04



BEOORDELING ACTIVITEITEN

(Bijlagen bij beschikking aanvraag omgevingsvergunning)

Bijlage 1: Beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Zeeheldenkwartier 2010’, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘Gemengd-1’ is opgenomen alsmede de dubbelbestemming ‘waarde-cultuurhistorie’.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft:

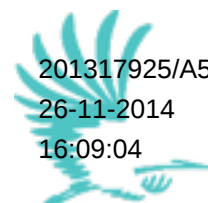
1. het gebruik van de begane grond van het perceel ten behoeve van wonen;
2. het bouwen buiten de bouwstrook;
3. het hebben van onvoldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheid. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, juncto 3.10, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3°, juncto 3.10, eerste lid onder a van de Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

201317925/A5486757
26-11-2014
16:09:04



Bijlage 2: Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Gemengd-1' is opgenomen alsmede de dubbelbestemming 'waarde-cultuurhistorie';
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft:

1. het gebruik van de begane grond van het perceel ten behoeve van wonen;
2. het bouwen buiten de bouwstrook;
3. het hebben van onvoldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Voor het overige is gebleken dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden.

Ingewonnen adviezen:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 20 februari 2014 aangegeven dat de bodem ter plaatse van het bouwplan volledig is bebouwd en niet verdacht is voor vluchtige stoffen. Derhalve heeft geen verder onderzoek plaatsgevonden en wordt de bodem geschikt geacht voor het beoogde gebruik als woonfunctie.

De welstandscommissie heeft op 30 april 2014 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

"Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

De commissie adviseert positief over de aanpassing van de kap van het theater. Door het maken van een plat dak met een daklicht, blijft de vm. theaterzaal één duidelijk volume.

Met het overige heeft de commissie eerder ingestemd op 19 maart 2014"

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 van de Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Aanwezigheid bescheiden (Artikel 1.23)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (Artikel 1.25)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Veiligheid in de omgeving (Artikel 8.2)

Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat dient veilig te geschieden in relatie tot de weg, belendende percelen, belendingen en hun omgeving.

Stofhinder (Artikel 8.6)

Tijdens het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe. Op basis hiervan kan de vergunning voor de bouwactiviteit worden verleend. De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling te worden aangeleverd, zie de voorwaarden en bepalingen.

De volgende documenten zijn al door ons beoordeeld en akkoord bevonden:

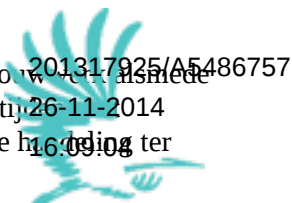
nummer/titel	opgesteld door	datum
Principe Constructieopzet draagconstructie tbv aanvraag	Raadgevend Ingenieurs Piers	5 maart 2014

Nader in te dienen gegevens en bescheiden (Artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe.

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder bij het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.



De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe schriftelijk in drievoud te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van ons referentienummer **201317925**:

- Algemeen:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden.
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens en een controleberekening van de bestaande fundering en constructie waaruit blijkt dat de belasting uit de extra bouwlaag kan worden opgenomen; indien de bestaande fundering of constructie hiervoor onvoldoende draagkracht heeft, moeten er aanvullende maatregelen worden getroffen;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie; bij reductie van de brandwerendheid op bezwijken op basis van een lage permanente vuurbelasting dient dit door berekening te worden aangetoond;
 - de gegevens van de stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk.

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nader in te dienen bescheiden (Artikel 2.2, tweede lid onder b)

De volgende gegevens en bescheiden kunnen worden gevraagd bij de uitvoering ter beoordeling aan de stadsdeelinspecteur:

- kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om, mede met het oog op de gelijkwaardigheid, aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. E.e.a. indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt.

Nadere aanwijzingen

Bouwbesluit: Afdeling 2.10 - Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.85 - Verbouw

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.82 tot en met 2.84 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau en een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten.

Noot: Het gebruik is beoordeeld op woonfunctie met kantoor aan huis. De indeling van het pand doet vermoeden dat het gebruik niet alleen woonfunctie met kantoor aan huis zal zijn. Dit komt met name door de indeling en de aanwezigheid van 4 toiletten. Indien er personeel komt te werken dan wel dat er ruimtes worden verhuurd spreekt men niet meer over een woonfunctie maar over de kantoorfunctie. 201317925/A5486757

van de kantoorfunctie en de woonfunctie zal strijdigheid opleveren met een aantal artikelen 26-11-2014

bouwbesluit.

16:09:04

Kwaliteit overige bouwdelen

Uw aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de geldende bouwtechnische voorschriften voor die onderdelen die fysiek wijzigen alsmede die onderdelen die als direct gevolg daarvan een kwaliteitsniveau dienen te hebben die de bouwtechnische voorschriften van het bestaande bouwniveau niet onderschrijdt.

Wij wijzen u erop dat overige delen van het gebouw die geen direct onderdeel vormen van de aanvraag dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen van het reeds verkregen niveau waarbij opgemerkt wordt dat het niveau bestaande bouw niet mag worden onderschreden. De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, is in beginsel verantwoordelijk voor het voldoen aan de bouwregelgeving waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Tot slot wijzen wij u erop dat het in afwijking bouwen of gebruiken van deze omgevingsvergunning kan leiden tot wijzigingen die niet meer van ondergeschikte aard zijn en kunnen leiden tot een (nieuwe) vergunningsplichtige activiteit.

Vereniging van Eigenaren

Als 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 bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

Burgerlijk Wetboek

Ten aanzien van de drie daklichten ter hoogte van het balkon op de eerste etage van het voorhuis voldoet het bouwplan aan de voorschriften van het bestemmingsplan en worden de privaatrechtelijke belangen die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek in beginsel niet betrokken bij de besluitvorming. Aan dit onderdeel van deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het verboden is om binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muur- dakopeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven.

Wij adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart. Ook kunt u er voor kiezen om het daklicht naast het brandwerend uitvoeren ook te voorzien van melkglas of gelijkwaardig teneinde het uitzicht op het andere erf op te heffen.

Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag (APV)**Artikel 2:10**

Het is verboden zonder vergunning of instemming van het college van burgemeester en wethouders een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning/melding en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag).

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Bouwbesluit 2012

Ten behoeve van uw aanvraag wijzen wij u op de onderstaande activiteiten die wellicht nog separaat dienen te worden aangevraagd dan wel gemeld.

- Slopen van onderdelen indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest aanwezig is at
bedrijfsmatig dient te worden verwijderd (Sloopmelding).

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag digitaal in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Bijlage 3: Ruimtelijke Onderbouwing

project: Toussaintkade 21

korte omschrijving:

het veranderen van de woning met kantoor/bedrijfsruimte Toussaintkade 21 tot woning op de 1e en 2e verdieping en kantoor/bedrijfsruimte met woning op de begane grond, alsmede het aanbrengen van daklichten en het vervangen van de kozijnen en het aanbrengen/wijzigen van de buitenruimten.

1. Inleiding

[Geanonimiseerd] is voornemens de huidige bebouwing aan de Toussaintkade 21 te verbouwen tot woning op de 1^e en 2^e verdieping. Dit betreft een legalisatie van een eerder afgespliste bovenwoning. Daarnaast zal de benedenverdieping met souterrain worden verbouwd tot woning met kantoor aan huis. Voor dit bouwplan is op 14 november 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het plan is ontworpen door Habvorm Architectuur uit Leiden.

2. Omschrijving van het project

2.1. Ruimtelijk:

Het huidige pand aan de Toussaintkade zal qua massa nauwelijks wijzigen. De bestaande kap van de begane grond zal aan de achterzijde deels worden verwijderd en worden vervangen door een dakterras. Daarnaast zal het bestaande balkon behorend bij de te legaliseren bovenwoning iets worden gewijzigd.

2.2. Functioneel:

Functioneel gezien zal de bijeenkomstfunctie (theater) op de begane grond komen te vervallen en zal de woonfunctie daarvoor in de plaats komen.

3. Vigerend beleid

3.1 Rijk: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. Dit kleinschalige initiatief raakt geen Rijksbelang zoals beschreven in de Nota.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid.

Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale "Verordening Ruimte" vastgesteld. Op 29 februari 2011 is de actualisering 2011 vastgesteld. Het onderhavige plan is kleinschalig en heeft geen negatieve invloed op het Provinciale beleid.

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) vastgesteld. Dit beleid is een integraal plan voor:

- de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden;
- het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie;
- lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het RSP omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten.

Intensief ruimtegebruik van stedelijke wijken is het enige van de tien prioriteiten wat het initiatief raakt. Het initiatief is kleinschalig en heeft geen negatieve invloed op het regionale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Den Haag

Op 17 november 2005 heeft de gemeenteraad van Den Haag de Structuurvisie Den Haag 2020 vastgesteld: de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag te benutten: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie.

Het bouwplan is passend binnen deze structuurvisie als ook binnen de functiemengingstrategie IpSO 2014.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Vigerend bestemmingsplan:

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010'. De onderhavige gronden hebben de bestemming "Gemengd-1". Daarnaast is de dubbelbestemming 'waarde-cultuurhistorie' van toepassing.

Het bouwplan is in strijd met:

1. het gebruik van de begane grond van het perceel ten behoeve van wonen;
2. het bouwen buiten de bouwstrook;
3. het hebben van onvoldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheid, waardoor medewerking alleen mogelijk is met een procedure buitenplanse ontheffing (2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

4. Toekomstig beleid

Het bouwplan zal in een toekomstig bestemmingsplan voor het gebied worden opgenomen.

5. Ruimtelijke onderbouwing project

5.1. Planologische onderbouwing:

Het initiatief wijkt weinig af van de huidige functie. De wijziging in de bouwmassa is ondergeschikt. Ook zal de gewenste functie gezien de aard en omvang naar verwachting niet leiden tot overlast in de directe omgeving van de locatie.

In het bestemmingsplan staat, dat het Zeeheldenkwartier deel uit maakt van het centrumstedelijk woonmilieu. Het centrumstedelijk woonmilieu kenmerkt zich door een dichtheid van 70 tot 80 woningen per hectare, veel functiemenging: wonen, werken, en recreatie vinden allemaal in hetzelfde gebied plaats. Dit initiatief past goed bij de identiteit van het gebied en het sluit aan bij de kenmerken van de genoemde functiemenging.

Het plan is gelegen in een beschermd stadsgezicht. De wijziging aan het dak van het voormalige theater is dermate bescheiden gehouden dat het achterhuis met kap en kapopbouw met vensters rondom nog steeds een sterke eenheid vormt welke, ondanks zijn fikse omvang, net acceptabel is op dit binnenterrein. Deze beperkte aanpassing alsmede het te wijzigen gebruik hebben geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde van het binnenterrein.

5.2. Verkeerstechnische onderbouwing:

Op grond van artikel 23, lid f van het bestemmingsplan moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 3 personenauto's. De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen en voldoet daarmee niet aan de gestelde parkeereis.

Wij zijn voornemens ontheffing te verlenen van de verplichting tot de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein op basis van artikel 25, derde lid onder k van het bestemmingsplan, aangezien:

- in de aanvraag sprake is van verbouwing van het betrokken pand: Toussaintkade 21;
- het plan een toename tot gevolg heeft van 0,5 parkeerplaatsen tussen de parkeerplaatsen op het bestaande gebouw (2,5 parkeerplaatsen) en de nieuwbouw (3 parkeerplaatsen);
- de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort.

201317925/A5486757
26-11-2014
16:09:04

6. Milieu-/Bouwfysische-/Historische aspecten

6.1. Bodem:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 20 februari 2014 aangegeven dat de bodem ter plaatse van het bouwplan volledig is bebouwd en niet verdacht is voor vluchtige stoffen. Derhalve heeft geen verder onderzoek plaatsgevonden en wordt de bodem geschikt geacht voor het beoogde gebruik als woonfunctie.

6.2. Luchtkwaliteit:

De verwachte bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit door de te realiseren ontwikkeling kan gedefinieerd worden als 'niet in betekende mate'. Het bouwplan levert volgens artikel 5.6, lid 1 aanhef en onder c Wet milieubeheer geen belemmering op met de betrekking tot de luchtkwaliteit.

6.3. Waterkwaliteit:

Delfland hanteert het 'stand still' principe wat inhoudt dat wanneer bij nieuwe ontwikkelingen het verhard oppervlak toeneemt, dit een verslechtering van de waterhuishouding is die gecompenseerd moet worden. Gezien dit bouwplan niet leidt tot meer verharding is geen compensatie nodig.

6.3.1. Vergunningverlening.

Activiteiten en maatregelen zijn niet van invloed zijn op het waterstaatkundig systeem.

6.3.2. Waterkwantiteit.

Door realisering van het bouwplan zal er geen oppervlaktewater worden toegevoegd.

6.3.3. Waterkwaliteit.

Het gaat hier om wat het effect is van de nieuwe ontwikkeling op de waterkwaliteit. De conclusie is dat dit geen negatief effect heeft, omdat wordt voldaan aan de Leidraad riolering en de beslisboom. Het bouwplan heeft niet tot gevolg dat er meer oppervlakteverharding ontstaat waardoor er geen extra belasting zal plaatsvinden op de riolering.

6.3.4. Waterkering.

Het plan ligt niet in de invloedssfeer van de zeewering of een waterkering.

6.3.5. Ecologie.

De locatie maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en er is geen natuurvriendelijke oever aanwezig of in de planning.

6.4. Bezonning:

Het bouwplan zal geen onevenredig nadelige invloed hebben op de bezonning van de omliggende percelen.

6.5. Daglichttoetreding:

Het bouwplan zal geen onevenredig nadelige invloed hebben op de daglichttoetreding van de omliggende percelen.

6.6. Archeologie:

Bij dit bouwplan zal de bodem niet worden geroerd waardoor geen archeologisch onderzoek behoeft plaats te vinden.

6.7. Wet geluidhinder:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 21 juli 2014 een reactie gegeven op het bij de aanvraag behorende akoestisch onderzoek van Arche, d.d. 24 juni 2014. Dit onderzoek is beoordeeld en in orde bevonden.

Voor de woning die wordt gecreëerd aan de Toussaintkade 21 te Den Haag wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB ten gevolge van de maximale geluidsbelasting niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt wel overschreden. Hierdoor is een procedure Hogere waarden noodzakelijk. 201317925/A5486757 26-11-2014

Voor de verdere inhoud inzake de Wet geluidhinder verwijzen wij naar de eerder genoemde akoestisch onderzoek en de afzonderlijke procedure Hogere waarden welke separaat wordt doorlopen door de Omgevingsdienst Haaglanden.

7. Belemmeringen

7.1. Kabels en leidingen:

Bij dit bouwplan zal de bodem niet worden geroerd waardoor geen kabels en leidingen verlegt behoeven te worden.

7.2. Financiële uitvoerbaarheid:

In het kader van de Wro brengt de afdeling Planeconomie advies uit over kostenverhaal. Allereerst beoordelen wij aan de hand van art. 6.2.1 van het Bro of het een bouwplan betreft, zoals bedoeld in art. 6.12 van de Wro. Dit plan betreft een functiewijziging van minder dan 10 woningen. Daarmee betreft dit plan een bouwplan waarop afdeling 6.4 van de Wro niet van toepassing is.

8. Bedenkingen/zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingediend door:

- [Geanonimiseerd], Toussaintkade 21;
- [Geanonimiseerd], Toussaintkade 22.

Wij achten de ingediende zienswijzen deels gegrond. De beantwoording van de zienswijzen zijn in een aparte bijlage bij deze vergunning gevoegd.

Bijlage 4: Beantwoording zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingediend door:

- [Geanonimiseerd], Toussaintkade 21;
- [Geanonimiseerd], Toussaintkade 22.

Beantwoording zienswijze van [Geanonimiseerd]

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 2 december 2013 en aanvullend op 30 april 2014 heeft u een zienswijze ingediend tegen ons voornemen om positief te beschikken op de aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van de woning met kantoor/bedrijfsruimte Toussaintkade 21 tot woning op de 1^e en 2^e verdieping en kantoorruimte (kantoor aan huis) met woning op de begane grond, alsmede het aanbrengen van daklichten en het vervangen van de kozijnen en het aanbrengen/wijzigen van de buitenruimten.

Uw zienswijze heeft betrekking op het volgende:

1. Er is vergunning aangevraagd voor uw appartement (Toussaintkade 21) zonder uw toestemming. Daarnaast verzoekt u ons om die reden de vergunningaanvraag af te wijzen;
2. Uw balkon wordt verbouwd zonder dat u daarvoor toestemming heeft gegeven;
3. U wenst dat er geen schending is van uw privacy vanwege uitzicht op uw woning vanuit het achterhuis al dan niet vanaf een dakterras. U geeft aan dat dit is vastgelegd in een notarieel kettingbeding welke onderdeel uitmaakt van uw koopovereenkomst;
4. U maakt zich zorgen over een mogelijk dakterras op het te maken platte dak ter plaatse van de deels te verwijderen kap.

Ten aanzien van uw reactie overwegen wij als volgt:

Ad.1:

Volgens de gemeentelijke gegevens is het voormalige theater met woning (Toussaintkade 21) nooit met vergunning gesplitst in theater en afzonderlijke bovenwoning. Het splitsen van een woning is volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningplichtig voor wat betreft de activiteit 'bouwen', omdat er een brandscheiding moet worden aangebracht.

Hierdoor dient de splitsing van uw appartement onderdeel uit te maken van deze vergunningaanvraag teneinde deze te legaliseren. De aan te brengen brandscheiding tussen uw appartement en de op de begane grond te maken woning zal aan de onderzijde van de vloer worden aangebracht waardoor geen bouwwerkzaamheden in uw appartement zullen plaats vinden.

Omdat wij geen bezwaar hebben tegen de voorgestelde splitsing en deze wel gelegaliseerd dient te worden geven wij geen gehoor aan uw verzoek de voorgestelde vergunningaanvraag op dit punt af te wijzen.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad 2:

U geeft in uw zienswijze aan dat uw balkon aanzienlijk wordt gewijzigd. Wij vinden de voorgestelde aanpassing van het balkon acceptabel en vergunbaar. In de vergunning wordt gewezen op de rechten van derden. Het betreft een privaatrechtelijke zaak, waarin de gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taak geen bemoeienis heeft. De zaak dient dan ook in onderling overleg tot een oplossing te worden gebracht of in uiterste noodzaak via een civiele procedure.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad. 3:

De koopovereenkomst waarnaar u verwijst, is iets tussen private partijen.

Het betreft een privaatrechtelijke zaak, waarin de gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taak geen bemoeienis heeft. De zaak dient dan ook in onderling overleg tot een oplossing te worden gebracht of in uiterste noodzaak via een civiele procedure.

Daarnaast hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ook getoetst aan de privacywetgeving zoals opgenomen in het Burgerlijk wetboek (boek 5, artikel 50, eerste lid) waarin staat dat binnen twee meter van de erfgrans geen openingen en of uitzicht mag zijn op andermans erf. In het huidige geval is de afstand tot de erfgrans aanmerkelijk groter dan twee meter en daardoor zijn wij van mening dat er geen onevenredelijke belemmering ontstaat in relatie tot uw privacy.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

201317925/A5486757
26-11-2014
16:09:04

Ad. 4:

U maakt zich zorgen over het mogelijke dakterras ter plaatse van de achterbouw op de eerste verdieping. Hier staan dubbele openslaande deuren getekend welke toegang verstrekken tot het daar achter gelegen platte dak. Op zichzelf zijn deze deuren toegestaan. Echter omdat deze deuren toegang geven tot het platte dak welke niet is voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk) is dit in strijd met het Bouwbesluit. Hierdoor is de tekening behorend bij deze vergunning op dit punt aangepast waarbij de deuren zijn vervangen door een raam. Omdat op tekening niet staat dat het platte dak als dakterras zal worden gebruikt is dit gebruik ook niet toegestaan. Indien dit dak wel op deze wijze wordt gebruikt kunt u een verzoek tot handhaving bij de gemeente indienen.

Wij achten uw zienswijze op dit punt gegrond.

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende zienswijzen – na gedeeltelijke aanpassing van de tekeningen - geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden.

Beantwoording zienswijze van [Geanonimiseerd]

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 3 oktober 2014 heeft u namens de eigenaresse van Toussaintkade 22, [Geanonimiseerd], een zienswijze ingediend tegen ons voornemen om positief te beschikken op de aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van de woning met kantoor/bedrijfsruimte Toussaintkade 21 tot woning op de 1^e en 2^e verdieping en kantoorruimte (kantoor aan huis) met woning op de begane grond, alsmede het aanbrengen van daklichten en het vervangen van de kozijnen en het aanbrengen/wijzigen van de buitenruimten.

Uw zienswijze heeft betrekking op het volgende:

1. Er is sprake van een aantal illegale verbouwingen welke met de onderhavige aanvraag zouden worden gelegaliseerd. Daarnaast wordt het illegale dakterras nu wederom vergroot waardoor nog meer schending van de privacy van uw cliënt ontstaat;
2. De getekende daklichten zijn nog niet uitgevoerd waardoor de suggestie wordt gewekt dat er ramen in de houtconstructie van de zijwand komen die op de erfgrens staan;
3. De halfsteens voormalige tuinmuur waarop de dakconstructie wordt voorgesteld is eigendom van Toussaintkade 22. Volgens u mag deze muur niet worden gebruikt voor de beoogde constructie en is deze daarvoor ook niet geschikt. De muur dient eveneens in oude staat te worden hersteld;
4. U maakt zich zorgen over een mogelijk dakterras op het te maken platte dak ter plaatse van de deels te verwijderen kap;
5. U geeft aan dat het voorgestelde bouwplan niet voldoet aan de gestelde regelgeving uit het bestemmingsplan, het bouwbesluit en dat het pand mogelijk gebruikt gaat worden voor kamergewijze verhuur;
6. De (illegale)bouw leidt tot schade aan uw pand.

Ten aanzien van uw reactie overwegen wij als volgt:

Ad.1:

Het feit dat er in het verleden illegaal gebouwd is wil niet zeggen dat deze wijzigingen niet vergunbaar zijn. U geeft onder andere aan dat het dakterras volgens foto's van 07-06-2010 nog niet aanwezig was. Volgens onze gegevens (luchtfoto's) bestond het dakterras in ieder geval al in 2005. Echter in een iets andere vorm (groter, rechthoekig en over de gehele breedte van het perceel) en een verdieping hoger dan nu als bestaande toestand staat aangegeven. De wijzigingen aan het terras zijn vergunningplichtig en dienen te worden aangevraagd wat nu gebeurd.

Wij beoordelen de aanvraag zoals deze wordt aangevraagd en toetsen deze aan de vigerende regelgeving. Wij zijn van mening dat het bouwwerk zoals voorgesteld in de onderhavige vergunningaanvraag (legalisatie) vergunbaar is.

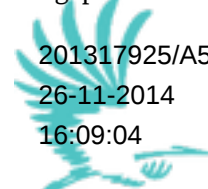
Echter geven wij u wel gelijk op het punt van de privacy. Het voorgestelde balkon op de eerste etage aan de achterzijde van het voorhuis bevindt zich op minder dan 2 meter van de erfgrens van uw cliënt. Dit is in strijd met de privacywetgeving uit het Burgerlijk wetboek en is daarom, zonder toestemming van de burens, niet toegestaan.

De aanvrager van de vergunning heeft aangegeven dat hij zal voorzien in een privacy scherm teneinde de privacy van uw cliënt te waarborgen. Dit scherm dient minimaal 1,80m hoog te zijn en over de volledige breedte van het balkon te worden uitgevoerd.

Daarnaast maken wij u er nog op attent dat het balkon geen eigendom is van de vergunningaanvrager. De vergunning wordt aan hem verleend met behoud van rechten van derden, waardoor hij zonder toestemming van de eigenaar van het balkon de voorgestelde wijzigingen aan dit balkon niet mag uitvoeren. Indien hij wel toestemming krijgt dan zal het privacy scherm ook moeten worden geplaatst. De tekeningen zijn hierop aangepast.

Wij achten uw zienswijze op dit punt deels gegrond.

201317925/A5486757
26-11-2014
16:09:04



Ad 2:

Het feit dat de getekende daklichten nog niet zijn uitgevoerd heeft te maken met het feit dat de vergunning nog niet is verleend en dat er een bouwstop is opgelegd. Uw suggestie dat er mogelijk ramen in de zijgevel komen met direct uitzicht op uw perceel is voor ons geen toetsingscriterium aangezien deze ramen geen onderdeel vormen van de vergunningaanvraag en ook niet op tekening staan.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad. 3:

In de vergunning wordt gewezen op de rechten van derden. Dit is een private kwestie tussen uw cliënt en de eigenaar van het naastgelegen perceel, waarin de gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taak geen bemoeienis heeft. De zaak dient dan ook in onderling overleg tot een oplossing te worden gebracht of in uiterste noodzaak via een civiele procedure.

De aanvrager van de vergunning heeft te kennen gegeven dat de muur in de te maken constructie wordt ontzien en indien uit het kadaster blijkt dat de bewuste muur bij nr. 22 hoort deze in oorspronkelijke staat wordt hersteld, waarbij een nieuwe muur naast de bestaande muur wordt geplaatst.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad. 4:

U maakt zich zorgen over het mogelijke dakterras ter plaatse van de achterbouw op de eerste verdieping. Hier staan dubbele openslaande deuren getekend welke toegang verstrekken tot het daar achter gelegen platte dak. Op zichzelf zijn deze deuren toegestaan. Echter omdat deze deuren toegang geven tot het platte dak welke niet is voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk) is dit in strijd met het Bouwbesluit. Hierdoor is de tekening behorend bij deze vergunning op dit punt aangepast waarbij de deuren zijn vervangen door een raam. Omdat op tekening niet staat dat het platte dak als dakterras zal worden gebruikt is dit gebruik ook niet toegestaan. Indien dit dak wel op deze wijze wordt gebruikt kunt u een verzoek tot handhaving bij de gemeente indienen.

Wij achten uw zienswijze op dit punt gegrond.

Ad. 5:

Omdat het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan hebben wij een uitgebreide ontheffingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht doorlopen. Uw constatering dat het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan is dus terecht, maar wil niet zeggen dat wij niet kunnen vergunnen. In dit geval zijn wij van mening dat het aangevraagde bouwplan vergunbaar is.

Ook geeft u aan dat u bang bent dat het pand gebruikt gaat worden voor kamergewijze verhuur. Wij merken op dat dit niet uit de ingediende tekeningen en aanvraagformulier blijkt. Volgens vaste jurisprudentie dienen wij eerst en vooral te beslissen omtrent het verzoek zoals dat bij ons is ingediend. Indien de eigenaar van het pand op een later tijdstip meent het pand voor kamergewijze verhuur te moeten gaan verhuren dan kan hij dit tot en vier wooneenheden voor wat betreft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningvrij doen. Mogelijk is er nog wel een woningonttrekkingsvergunning nodig op basis van de Huisvestingswet.

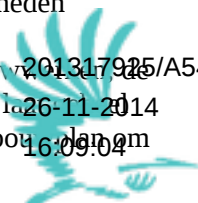
Daarnaast hebben wij het bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij zijn van mening dat de bij het bouwplan aangeleverde bescheiden in voldoende mate aannemelijk maken dat aan de eisen conform het Bouwbesluit wordt voldaan.

Hierbij maken wij de opmerking dat de openslaande deuren op de eerste etage van het achterhuis wel in strijd waren met het Bouwbesluit vanwege het ontbreken van een vloerafscheiding. Dit is inmiddels op tekening aangepast.

Wij achten uw zienswijze op dit punt deels gegrond.

Ad. 6:

Door de Gemeente Den Haag wordt steekproefsgewijs controle verricht of de werkzaamheden overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning geschieden en daarbij de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg, de in de weg gelegen bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Dit kan tot schade aan onverlet de verantwoordelijkheden van de opdrachtgever c.q. van de uitvoerder van het bouwplan om controle op die uitvoering te houden.



Van gemeentewege kan echter nooit volledig gegarandeerd worden dat bij de uitvoering van werkzaamheden geen schade aan de omliggende percelen zal kunnen ontstaan.

Indien er toch schade ontstaat als gevolg van de bouwwerkzaamheden, dan dient de bouwer c.q. de aanvrager van de omgevingsvergunning hiervoor aansprakelijk te worden gesteld.

Om eventuele schade als gevolg van bouwwerkzaamheden te kunnen aantonen is het raadzaam dat eigenaren van omliggende percelen een expertiserapport met fotorapportage van hun perceel laten opmaken. Deze gegevens kan men dan vervolgens laten registreren bij de Inspectie der Registratie en Successie. Over de dagtekening behoeft dan geen onzekerheid te bestaan.

In de te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden eisen gesteld aan de wijze van uitvoering met betrekking tot het maken van de bouwput, waarin de ondergrondse bebouwing zal worden gemaakt.

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende zienswijze – na aanpassing van de tekeningen - geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden.