

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201409765/5670855
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
div.

Onderwerp
ontwerpbesluit Willem de Zwijgerlaan 51

-ONTWERPBESCHIKKING-

Geachte mijnheer,

Op 16 juni 2014 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het in- en uitwendig verbouwen en vergroten van de winkel Willem de Zwijgerlaan 51 en 53A , het restaurant Willem de Zwijgerlaan 55a en de winkel Willem de Zwijgerlaan 57a tot 2 winkels. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

De motivering van onze beslissing vindt u in de bij dit besluit behorende bijlage 1, waarin voor de activiteiten de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen.

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 gewaarmerkte tekeningen.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

[Geanonimiseerd]

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

Deze omgevingsvergunning 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. Indiengedurende deze termijn met betrekking tot deze vergunning bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, wordt de werking van dit besluit in ieder geval opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning opgeschort tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking is afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan met uw DigiD via www.rechtspraak.nl.

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 (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer) en vermelding dat de Crisis en herstelwet van toepassing is;*
- d. vermelding van alle gronden van beroep ;*
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.*

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om 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 (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Wij wijzen u erop dat na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden kunnen worden aangevoerd.

Bijlage 1

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht Statenkwartier.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Statenkwartier en omgeving' waar in het onderhavige geval de bestemming 'Gemengde Doeleinden a (Gda)' is opgenomen.

De uitbreiding ligt buiten de bouwstrook. Hier mogen gebouwen worden gebouwd waarvan de hoogte, de hoogte van de begane grondlaag van het bijbehorende hoofdgebouw niet mag overschrijden. Hier wordt aan voldaan

Detailhandel is toegestaan op de begane grond. De bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging mag op de begane grond niet meer bedragen dan 250 m². Hier wordt niet aan voldaan.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheid.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar bijlage 2, de ruimtelijke onderbouwing, waarin is aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op (*invullen datum, kenmerk*) heeft de gemeenteraad bij besluit (RISxxxxxx) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht Statenkwartier.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan, waar in het onderhavige geval de bestemming 'Gemengde Doeleinden a (Gda)' is opgenomen, en
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging op de begane grond. Op grond van het bestemmingsplan is een afwijking niet mogelijk.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen advies**Welstandscommissie**

De welstandscommissie heeft op 6 augustus 2014 en 17 december 2014 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

De motivering van de commissie luidt op 6 augustus 2014 als volgt:

De commissie kan niet instemmen met het voorliggende voorstel. Zij acht het verbinden van de plinten van de verschillende panden een verstoring van het gevelbeeld, de parcellering van de panden is niet meer leesbaar. De commissie pleit voor een subtiële uitwerking waarbij de individuele panden leesbaar blijven. De commissie heeft bezwaar tegen het plaatsen van een laad en los deur in de voorgevel, deze roldeur is te laagwaardig voor een gevel in een beschermd stadsgezicht. Zij kan zich een laad en los plek voorstellen mits deze zorgvuldig en hoogwaardig is vormgegeven. De commissie pleit ervoor dat de installaties op het dak zoveel mogelijk uit het zicht liggen, de onzichtbaarheid van de installaties dient aangetoond te worden.

Het rechte trekken van de gevel in de zijstraat in combinatie met het verwijderen van de installaties aan de achtergevel zorgen voor een rustig en strak gevelbeeld.

Naar aanleiding van dit advies heeft u een gewijzigd plan ingediend.

De motivering van de commissie luidt op 17 december 2014 als volgt:

Op 6 augustus 2014 kon de commissie niet instemmen met het toen voorliggende voorstel, zij achtte de verbinding van de verschillende puien een verstoring van het gevelbeeld en pleitte voor behoud van de parcellering van de verschillende plinten. Ook maakte zij bezwaar op een aantal architectonische onderdelen van het voorstel. De commissie kan instemmen de architectonische uitwerking van het aangepaste voorstel, zij ziet de aanpassingen in het ontwerp als een kwaliteitsslag. Om de parcellering te verbeteren zijn de gevels voorzien van verschillende soorten natuursteen. Het natuursteen vormt bij sommige puien een kader tot aan het maaiveld. Ook wordt elke pui weer voorzien van een plint, uitzondering hierop is entreepui van de supermarkt. De commissie acht het terugbrengen van de parcellering, de natuurstenen plinten en de houten kozijnen in de verschillende gevels een kwaliteitsverbetering. De commissie acht de muur met penanten in de zijstraat zorgvuldig vormgegeven en passend in de directe omgeving. Ook de detaillering van de verschillende ingrepen is zorgvuldig. Het voorstel voor de reclamevoering is passend voor deze locatie. Monsters van de toe te passen natuursteensoorten is voorgelegd aan de commissie en is akkoord.

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Algemeen toetsingskader' en 'Reclamenota' van de Welstandsnota.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

In vergelijking met de bestaande parkeerbehoefte heeft het bouwplan een toename van de parkeerbehoefte met 1 parkeerplaats tot gevolg. Omdat sprake is van een toename van de parkeerbehoefte met minder dan 3 parkeerplaatsen en de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort, is op grond van artikel 2.5.30, vierde lid van de Bouwverordening en overeenkomstig de op 10 november 2011 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Den Haag' ontheffing mogelijk van de verplichting tot de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Omgevingsdienst Haaglanden

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 8 augustus 2014 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van een verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning opgeschort tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking is afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 12 februari 2015 aangegeven dat de thema's externe veiligheid, lucht en bodem niet leiden tot het maken van opmerkingen en op 22 juli 2015 is m.b.t. het thema geluid aangegeven dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

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

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**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 tijdens 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 201409765

- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - stempelplan van de te maken doorbraken

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.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201409765, alsnog te worden overgelegd:

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:

- de brandmeldinstallatie: niet automatisch en ruimte bewaking
- de ontruimingsalarminstallatie type B
- de nood- en transparantverlichtingsinstallatie
- de luchtbehandelinginstallatie
- de blusmiddelen.

De geëiste brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan het gestelde in de publicatie “Brandbeveiligingsinstallaties” (3e druk) van de NVBR. Daarnaast dienen deze te zijn aangelegd conform een door het bevoegd gezag ondertekende Programma(‘s) van Eisen en/of gewaarmerkte installatietekeningen.

Met de uitvoering van de desbetreffende handeling mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Artikel 1.23 Bouwbesluit Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.24 Bouwbesluit Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Bouwbesluit Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Afdeling 2.9 - Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel 2.67 lid 1

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Tabel 2.66

Brandvoortplantingsklasse binnenlucht	buitenlucht	bovenzijde vloer/trap
extra beschermde vluchtroute	B	C _n
beschermde vluchtroute	D	d _{fl}
overig	D	d _{fl}

Afdeling 2.12 - Vluchtroutes

Artikel 2.102 lid 1

Op elk punt van een voor personen bestemde vloer begint een vluchtroute die leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg.

Afdeling 6.5 - Tijdig vaststellen van brand

Artikel 6.20 lid 5

Voor zover vanuit de uitgang van een verblijfsruimte slechts in één richting kan worden gevlucht, zijn de buiten die verblijfsruimte gelegen ruimten waardoor die enkele vluchtroute voert alsmede aan die ruimten grenzende verblijfsruimten en ruimten met een verhoogd brandrisico voorzien van een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking als bedoeld in NEN 2535, indien:

- a. de loopafstand tussen de uitgang van een verblijfsruimte en het punt van waaruit in meer dan één richting kan worden gevlucht meer dan 10 m is;
- b. de totale vloeroppervlakte van de ruimten waardoor die enkele vluchtroute voert alsmede van de daarop aangewezen verblijfsruimten meer dan 200 m² is, of
- c. het aantal aan de enkele vluchtroute gelegen verblijfsruimten meer dan twee is.

Voorwaarde:

Vanuit de kantine in de kelder is de loopafstand tot het punt waar je meerdere kanten op kan vluchten >10 meter. Daarom is er op basis van het bovenstaande artikel ruimte bewaking vereist.

Nadere aanwijzingen

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig het bouwbesluit.

Voor het brandveilig in gebruik nemen of houden van het bouwwerk is een toereikende omgevingsvergunning of melding brandveilig gebruik noodzakelijk. Hierop zijn de volgende gebruiksbependingen van toepassing:

- Omschrijving werkelijk aantal personen in specifieke ruimten
- Omschrijving organisatorische maatregelen

Bouwplaatsinrichting

Indien ten behoeve van de werkzaamheden openbare verharding, terreinen en/of openbaar groen in gebruik genomen moet worden dient dit te worden geregeld met de wegbeheerder van de Dienst Publiekszaken op het betreffende stadsdeelkantoor.