



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Bezuidenhoutseweg
ongenummerd tussen nummer 102 en 106

Uw brief van

Ons kenmerk

201804323/7017744

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 2 maart 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een logiesgebouw met 4 logiesfuncties aan de Bezuidenhoutseweg tussen nummer 102 en 106. 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.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben met ingang van 2 oktober 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd (bijlage 2). Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

[Geanonimiseerd]

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, 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.

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning voorts niet eerder in werking dan nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Haagse Bos'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Bezuidenhoutseweg 30 tot en met 216', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-2', met de bouwaanduiding 'Onderdoorgang' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Archeologie' waar ter plaatse van uw initiatief de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie II' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een nieuw logiesgebouw met 4 logiesfuncties met parkeergelegenheid.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Bezuidenhoutseweg 30 tot en met 216' voor wat betreft de functie en het bouwen van de balkons aan de achterzijde buiten de op de plankkaart aangegeven bouwstrook.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Hierbij is mede aangetoond dat in parkeergelegenheid voor 7 personenauto's is voorzien op het eigen terrein en dat hiermee wordt voldaan aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren.

Archeologie

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Archeologie een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie II'. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de archeologische waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een rapport inventariserend veldonderzoek proefsleuven (Haagse Archeologische Rapportage 1806) ingediend waarin de waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Uit het rapport blijkt dat in het gehele plangebied een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is.

Wij verbinden daarom aan de vergunning de voorwaarde dat op basis van de geplande bodemverstoringen voorafgaand aan de werkzaamheden het zuidelijke deel van de vindplaats wordt opgegraven conform een Programma van Eisen, dat door de afdeling Archeologie zal worden opgesteld. Het noordelijke deel van de vindplaats kan eventueel in de grond worden behouden als de geplande ingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld.

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 18 juni 2018 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet inwerking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Gelijkwaardigheid Bouwbesluit 2012

Gebleken is dat de aanvraag, voor wat betreft de vluchtroutes (het aantal en/of de uitvoering), niet voldoet aan Afdeling 2.12 Vluchtroutes van het Bouwbesluit 2012.

In de notitie van 'Brandveiligheidsconcept en EPC-berekening ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning' van ZRI, d.d. 8 mei 2018 is aangegeven dat het feitelijke gebruik en daarmee de ontvluchtingssituatie meer aansluit bij een woonfunctie dan bij een logiesfunctie, doordat de huurders niet enkele nachten in de logiesfunctie verblijven maar gedurende een langere tijd. Hierdoor is men bekend met de ontvluchtingsmogelijkheden en kan de vluchtsituatie worden vergeleken met de situatie die geldt voor een woonfunctie. De ontvluchting voldoet aan de geldende eisen voor de woonfunctie. Aanvullend op deze voorzieningen wordt in het gebouw een brandmeldinstallatie met volledige bewaking en een ontruimingsalarminstallatie type B aangebracht. De deuren worden voorts voorzien van drangers.

Gebleken is dat de aanvraag voor wat betreft de berekening van de energieprestatiecoëfficiënt niet voldoet aan Afdeling 5.1. Energiezuinigheid van het Bouwbesluit 2012.

Voor ruimteverwarming en warmtapwater wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp op basis van buitenlucht (ref. Panasonic Aquarea 5 kW All-In-One) met CW-klasse 5. De warmteafgifte in de ruimte vindt plaats door middel van vloerverwarming (LT-verwarming). De gekozen warmtepomp is bedoeld voor woningen en kan niet worden ingevoerd in een berekening van een utiliteitsgebouw (logiesfunctie). Aangezien de logiesfunctie in gebruik vergelijkbaar is met de woonfunctie, wordt de installatie handmatig ingevoerd met de rendementen conform de kwaliteitsverklaring van het toegepaste systeem kwaliteitsverklaring). Hierdoor wijkt de invoer af van de werkelijke situatie, maar komen de rendementen overeen (verwarming) of conservatiever (warmtapwater) dan volgens de kwaliteitsverklaring mag worden aangehouden.

Met deze oplossingen is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 aangetoond dat het bouwwerk of gebruik daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 11 april 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie adviseert positief over de architectonische uitwerking van het eerder geaccordeerde beginselplan.

Het voorstel voegt zich met zijn vier lagen en een kapverdieping, in een eigentijdse vormgeving met een klassieke opzet, goed tussen de bestaande bebouwing aan dit deel van de Bezuidenhoutseweg. De relatief lage onderdoorgang naar het achterterrein vormt samen met de entree van het gebouw een mooi geheel. In combinatie met het doorzetten van de bekleding van de plint tot halverwege de eerste verdieping ontstaat een overtuigend basement.

Ook de overige materialen en de detaillering daarvan – de diepe neggen, natuurleien als dakbedekking – zijn goed gerelateerd aan de kwaliteit en de uitstraling van de omgeving.”

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer 201804323.

- de constructieve tekeningen en berekeningen;
noot: Het funderingsplan(paalafstanden) dient afgestemd te zijn op de funderingen van de aangrenzende percelen.

- de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: duurzaamheid aantonen prefab gevelelementen met steenstrips de referentieperiode haalt.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen gegevens brandveiligheid

De volgende gegevens moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht o.v.v. dossiernummer.

U kunt de onderstaande gegevens 'uploaden' via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

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

- een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie;
- een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie.

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.

- een ontruimingsplan waar de ontruimingsfilosofie van het gehele pand staat omschreven.

Met de plaatsing van de installaties mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende gegevens door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht in samenspraak met de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH), zijn goedgekeurd. Tevens dienen de bovengenoemde goedgekeurde gegevens op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het bestemmingsplan 'Archeologie'

Archeologische monumentenzorg

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een rapport inventariserend veldonderzoek proefsleuven (Haagse Archeologische Rapportage 1806) ingediend waarin de waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Uit het rapport blijkt dat in het gehele plangebied een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is.

Wij verbinden daarom aan de vergunning de voorwaarde dat op basis van de geplande bodemverstoringen voorafgaand aan de werkzaamheden het zuidelijke deel van de vindplaats wordt opgegraven conform een Programma van Eisen, dat door de afdeling Archeologie zal worden opgesteld. Het noordelijke deel van de vindplaats kan eventueel in de grond worden behouden als de geplande ingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Artikel 2.16 tot en met 2.18 Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

Een te bouwen bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het van een vloer vallen voldoende wordt voorkomen.

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam kan worden volstaan met een hoogte van ten minste 0,85 meter.

Een afscheiding heeft geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,1 meter diameter. Een afscheiding heeft voorts, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven de vloer.

Aangetoond dient te worden dat de kiepramen in de voorgevel hieraan voldoen.

Bij de toepassing van glas onder deze hoogtes dient aangetoond te worden dat aan het vorenstaande wordt voldaan of op een andere wijze wordt voorzien in een afdoende doorvalbeveiliging.

Afdeling 4.4. Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende bereikbare en toegankelijke ruimten.

Op ten minste een route tussen een punt in een toegankelijkheidssector en het aansluitende terrein is een hoogteverschil groter dan 0,02 m, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd door een lift of een hellingbaan. Bij de detaillering dient rekening gehouden wordt met een maximaal hoogteverschil van 0,02 m. De hoogte van de onderdorpel mag maximaal 0,02 m zijn (eventueel in combinatie met een helling niet steiler dan 1:6 over een hoogteverschil van maximaal 0,05m).

De kooi van een lift heeft een vloeroppervlakte van ten minste 1,05 m x 1,35 m. Een lift in de zin van het Bouwbesluit, is een lift als bedoeld in het Warenwetbesluit liften die bestemd is voor personen. Er dienen alsnog nadere gegevens aangeleverd te worden van de afmetingen van de lift zelf (*niet alleen schachtmaten*) alsmede van het type, merk en het aantal stopplaatsen van de lift.

Afdeling 8.1 Uitvoering bouwwerkzaamheden

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A 'Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn' 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunningplicht. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting of naamsaanduiding aan de gevel van het pand.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin nachtverblijf of dagverblijf zal worden verschaft overeenkomstig artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht.

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 in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070 – 353 6848) zijn vastgesteld. Deze kunt u aanvragen via <http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>.

De hoogteligging van de begane-grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via tel.nr. 0182-623368.

Burgerlijk Wetboek

Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen niet geoorloofd is om binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muuropeningen 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.

Gehandicaptenparkeerplaats

Normaliter is 2% van het totaal aantal parkeerplaatsen gereserveerd als gehandicaptenparkeerplaats. Aanbevolen wordt een gehandicaptenparkeerplaats in de directe nabijheid van de (hoofd)entree en/of lift te realiseren. De route tussen de gehandicaptenparkeerplaats algemeen en de entree moet uiteraard ook toegankelijk (en dus obstakelvrij) zijn.

De minimale afmetingen van een gehandicaptenparkeerplaats dient 3,5 meter breed en 5 meter lang te zijn.

Dubbele deuren

Geadviseerd wordt om bij de toepassing van dubbele deuren (entree) ervoor te zorgen dat minimaal één van deze deuren een vrije breedte heeft van minimaal 0,85 meter. Dit omdat een rolstoeler maar één deur kan openen tenzij een deurautomaat wordt toegepast.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Bezuidenhoutseweg 30 tot en met 216', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-2', met de bouwaanduiding 'Onderdoorgang' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen;
- kantoren;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- horecabedrijven in categorie 1 t/m 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Horecainrichtingen;
- maatschappelijke voorzieningen;
- zowel ondergronds als op maaiveld gerealiseerde parkeervoorzieningen;

één en ander met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanbouwen, bijgebouwen, tuinen en erven en met dien verstande dat op de verdiepingen alleen woningen en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van deze bestemming gelden o.a. de volgende regels:

- de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
- de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven (15 meter).
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan;
- de totale oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer dan 30 m² bedragen;
- de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' geldt dat het zodanig dient plaats te vinden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezige kwaliteiten, zoals deze zijn beschreven in het besluit tot aanwijzing van het Haagse Bos als beschermd stadsgezicht d.d. 6 september 2003. Mede op basis van het hiervoor opgenomen advies van de welstands- en monumentencommissie concluderen wij dat hier aan wordt voldaan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Bezuidenhoutseweg 30 tot en met 216' voor wat betreft de functie en het bouwen van de balkons aan de achterzijde buiten de op de plankaart aangegeven bouwstrook.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Wij zijn in bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dat als volgt:

Afwijkende functie

Volgens het hotelbeleid werkt de gemeente mee aan nieuwe hotelinitiatieven in de binnenstad en de stationsomgeving van Den Haag Centraal, die van toegevoegde waarde zijn op het bestaande hotelaanbod. Er is in Den Haag behoefte aan logiesaccommodaties die ingericht zijn voor langer verblijf. Met de realisatie van de betreffende hoogwaardige appartementen ten behoeve van logiesfunctie wordt verblijfsruimte gecreëerd voor het gebruik door met name expats, voor zakelijke gebruikers en niet-zakelijke gebruikers.

In Den Haag en omgeving zijn diverse (internationale) bedrijven en (bestuurlijke) organisaties gevestigd waar (buitenlandse) werknemers voor een korte tijd actief zijn (op projectbasis / stages / uitwisselprogramma's et cetera) en dus behoefte hebben aan tijdelijke huisvesting. Dit plan aan de Bezuidenhoutseweg tussen 102 en 106 voorziet in de behoefte aan de betreffende huisvesting. Voorts doet de vormgeving en opbouw van het nieuwe pand aan als een woongebouw met vier grote appartementen, wat qua functie passend zou zijn binnen de bestemming Wonen, ware het niet dat het gebouw ten behoeve van tijdelijk verblijf (logiesfunctie) benut gaat worden. Met eenvoudige middelen is in een later stadium het gebouw te benutten voor een woonfunctie.

Bouwen buiten de bouwstrook

De overschrijding van de bouwstrook aan de achterzijde door de balkons met een diepte van 2,5 meter is stedenbouwkundig aanvaardbaar, de balkons zijn als ondergeschikt en/of verrijkend element van de achtergevel ontworpen, dragen bij aan het woon- en verblijfsgevoel en dus de kwaliteit van de logiesfunctie. Daarbij is voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de bescherming van de bezonning en privacy van de belendende percelen (tuinen en balkons), met name de percelen ten noorden gelegen.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwing van juli 2018 aangeleverd, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven en de aanvrager heeft alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het gebouw en de locatie geschikt zijn voor het beoogde gebruik en dat de betreffende balkons aan de geluidluwe zijde van dit gebouw uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn.

Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een besluit tot een "Algemene verklaring van geen bedenkingen" vastgesteld. Dit betreft een bouwplan dat onder de algemene verklaring van geen bedenkingen valt.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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

Bijlage 2:

Reactie op Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn de volgende zienswijzen ingediend.

In de zienswijze wordt door reclamanten verzocht om de voorgenomen vergunning niet te verlenen. Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

1. Reclamanten stellen dat de bouwhoogte en het bouwvlak aan de achterzijde worden overschreden waardoor het bouwvolume aanzienlijk toeneemt en er een verslechtering van lichttoetreding en bezonning ontstaat;
2. De balkons aan de achterzijde geven direct zicht op en in de woning, gesitueerd in de uitbouw, no 108c) en nog te creëren woning (begane grond) no 108b;
3. Het gewijzigde gebruik, waaronder het gebruik van de balkons aan de achterzijde, zal volgens reclamanten een aanzienlijke overlast veroorzaken voor het woon- en leefklimaat in de omgeving, er zijn slechte ervaringen met andere panden aan de Bezuidenhoutseweg. Het logiesgebouw zal een negatief effect hebben op de waarde van woningen in de omgeving;
4. De parkeerdruk neemt toe omdat de auto's die nu op het perceel worden gestald dat na de bouw niet meer kunnen en er auto's bijkomen van de nieuwe gasten van het logiesgebouw.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Het bouwplan past qua hoofdbebouwing in hoogte en diepte in het bouwvlak van het bestemmingsplan. De bergingen voldoen aan de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen van het bestemmingsplan en zijn stedenbouwkundig passend doordat deze tegen de blinde zijmuur van perceel Bezuidenhoutseweg 102 zijn gesitueerd en geen nadelige effecten veroorzaken op de gebruiksmogelijkheden van dat perceel. Dit geldt ook voor de overschrijding van het bouwvlak aan de achterzijde door het 2,5 meter diepe balkon. Doordat deze aan de zijde van nummer 102 gelegen is en voorzien is van een privacyscherm, is dit stedenbouwkundig acceptabel en veroorzaakt geen nadelige effecten (schaduw) op het perceel Bezuidenhoutseweg nummers 106 en 108a ten opzichte van het reeds in het bestemmingsplan vastgestelde bouwvlak. Qua bezonning hanteert de gemeente overigens de Haagse bezonningsnorm welke uitgaat van tenminste 2 uur zon in de woning op 19 februari. Een dakterras of tuin is daarbij geen toetsingsgrond;
- ad 2. De balkons zijn in een lijn gelegen aan de hoofdmassa en geven rechtstreeks zicht op het Haagse bos en zijn niet gericht op het 'rechtsnaastliggende perceel' (nr.106-108). Daarnaast zijn de balkons juist aan de linkerzijde, bij nummer 102 gesitueerd om rekening te houden met het zicht-aspect. Aan de linkerzijde is gezien de opbouw van volumes op naastliggend perceel geen last van inkijk door situering van de balkons aan de linkerzijde van het bouwplan. De afstand tussen het onderste balkon en de gevel van huisnummer 108c (in de aanbouw) bedraagt ca. 16 meter en er staan bomen tussen. Tevens is de hoek waarin men de begane grondwoning vanaf de balkons kan zien zo klein, dat er ook geen sprake van schending van de privacy kan zijn. Er kan in onze beoordeling voorts geen rekening worden gehouden met niet bestaande woningen, het bestemmingsplan is het uitgangspunt;
- ad 3. Het gebied is op basis van de hotelstrategie geschikt voor de toenemende vraag naar shortstay logies appartementen. De samenleving en verschillende maatschappelijke en

technologische ontwikkelingen vergen telkens meer tijdelijke positioneringen van medewerkers en deze logiesfuncties voorziet in deze vraag. Hierbij is inderdaad het opbouwen van een langdurige relatie tussen burens minder voor de hand liggend, maar biedt wellicht wel kennismaking met interessante gasten waar eveneens een langdurige relatie uit kan voortkomen. Logiesfuncties in de panden aan Bezuidenhoutseweg 82, 84, 86, 88 zijn niet toegestaan, maar bestemd voor permanente bewoning. Op woningonttrekking wordt door de gemeente gecontroleerd en gehandhaafd. Met uitzondering van Hotel Babylon, zijn de 4 logiesfuncties aan de Bezuidenhoutseweg tussen nummer 102 en 106 de enige panden aan de Bezuidenhoutseweg waar een logiesfunctie is toegestaan.

De bouw brengt wellicht tijdelijk overlast met zich mee, daarna zal de toestand vergelijkbaar zijn met voor de bouw. Het gewijzigde gebruik van 14 parkeerplaatsen naar een logiesgebouw voor 4 appartementen en 7 parkeerplaatsen zal geen overlastgevend toestand veroorzaken. De wand sluit tevens het achterterrein beter af van de weggeluiden van de Bezuidenhoutseweg. De gemeente verwacht daarbij van de beheerder/verhuurder dat deze voorziet in goed beheer, duidelijk de regels aan de gasten uitlegt qua afval, geluid, parkeren, stallen van fietsen e.d. en hierover aanspreekbaar is.

Het standpunt dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van omliggende panden is niet onderbouwd met een taxatierapport of een onderbouwing van het bedrag aan te verwachten schade. Het staat betrokkenen echter vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen;

- ad 4. Voor het bouwplan is conform het bestemmingsplan en het parkeerbeleid berekend wat de parkeerbehoefte is. Hierbij is gebruik gemaakt van de hogere parkeernormen van de woonfunctie in plaats van de functie hotel omdat het daadwerkelijke gebruik hierop meer aansluit. Omdat het nieuwbouw betreft moet de vereiste parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen in beginsel altijd op eigen terrein opgelost worden. De ontwikkelaar heeft aangetoond dat voor dit bouwplan 4 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gereserveerd. Gebleken is dat deze 4 parkeerplaatsen niet gekoppeld zijn aan andere/eerdere bouwplannen, ontwikkelingen of woningen. Hiermee wordt dan ook voldaan aan de eis om de parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. Aangevoerd wordt dat er andere parkeerplaatsen opgeheven worden op eigen terrein en dat dit zal zorgen voor een hogere parkeerdruk op straat. Echter, de parkeerplaatsen die opgeheven worden zijn niet gekoppeld aan andere ontwikkelingen, bouwplannen of woningen. Er zijn slechts 2 parkeerplaatsen op het terrein die gehandhaafd moeten blijven, omdat deze geregistreerd en gekoppeld zijn aan een ander pand. Daarnaast wordt er aangegeven dat de prijzen om te kunnen parkeren op het terrein hoger zijn, dan de prijzen op de openbare straten. Dit betreft een private aangelegenheid. De ontwikkelaar mag een vergoeding vragen, die niet conform de gemeentelijke parkeertarieven is.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201804323/7017744