



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Boegstraat 46A

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201823739/7686863

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

monique.voorbergen@denhaag.nl

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 3 december 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten van de bedrijfsruimte Boegstraat 46A tot woning.

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

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

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 14 mei 2020 gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd in bijlage 3. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage 1 waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

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

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
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, 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 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 te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

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);
- d. de 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 1

Beoordeling activiteiten

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Scheveningen-Dorp'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Scheveningen-Dorp', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat-Waterkering' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren;
- het bestemmingsplan Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het wijzigen van de bedrijfsruimte naar woning en het vergroten van het pand.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Scheveningen-Dorp' voor wat betreft het (ver-)bouwen binnen het bouwvlak. De te realiseren woning bevindt zich geheel buiten het bouwvlak.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking 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'.

Wij hebben tevens vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 27.2, lid a van het bestemmingsplan 'Scheveningen-Dorp' voor wat betreft het bouwen binnen de waterkering. Er zijn geen bouwwerken toegestaan die niet ten dienste staan van de waterkering.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recent wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen wijzigt van middag naar avond. De oude parkeerbehoefte bedraagt 0,65 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 0,70 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt dit 1 parkeerplaats en is er sprake van een toename op het maatgevende tijdstip. Er is geen parkeergelegenheid op het eigen terrein aanwezig en u heeft ons daarom verzocht het parkeren op de openbare straat te mogen afwikkelen.

Omdat de parkeerdruk op de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand in de huidige situatie lager dan 80% is en door deze ontwikkeling niet boven de 80% uitkomt, mag de openbare straat, conform artikel 4.3.2 van de Nota parkeernormen Den Haag, worden benut om de parkeerbehoefte voor 1 parkeerplaats te faciliteren.

Gebleken is dat de aanvraag daarmee voldoet aan het bestemmingsplan '(fiets)parkeren'.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens voldoet aan het bestemmingsplan 'parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten', omdat het bouwplan geen bedrijf betreft.

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 3 april 2019 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 15 april 2019 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:

“Niet akkoord, het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Wij kunnen in principe instemmen met de wijziging van een bedrijfsruimte naar een woning, maar hebben bezwaar tegen dit plan. De keuze om de bestaande panden te kopiëren en uit te voeren met een schilddak komt geforceerd over. De open dicht verhouding van de gevel en de hoeveelheid kozijntypen is niet passend in deze omgeving. Wij kunnen ons een unieke woning met een eigen typologie, al dan niet gebaseerd op de ooit aanwezige situatie, in deze omgeving voorstellen.”

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 14 augustus 2019 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

“Niet akkoord, het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Wij kunnen in principe instemmen met de wijziging van een bedrijfsruimte naar een woning. Het nieuwe bouwplan komt net als het vorige bouwplan geforceerd over. De dakkap is uit verhouding met zowel de onderliggende gevel als het naastgelegen pand, waardoor er een merkwaardig kappenlandschap ontstaat. De gevelcompositie sluit niet aan bij de bestaande gevels en is geen hoogwaardige uitzondering met eigen typologie. De open dicht verhouding en de schaal van de gevel is niet passend in deze omgeving. Wij kunnen ons een unieke woning met een eigen typologie, al dan niet gebaseerd op de ooit aanwezige situatie, in deze omgeving voorstellen.”

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 5 maart 2020 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

“Akkoord, het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De hoofdropzet en de zorgvuldige vormgeving maken de nieuwe woning een overtuigende toevoeging aan dit stuk historisch Scheveningen.”

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 het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.24 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.

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.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens uitvoering

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

- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

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>

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de technische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

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.

Hemelwaterafvoer

Indien mogelijk dient het hemelwater opgevangen te worden en vertraagd worden afgevoerd en/of in de bodem te geïnfilteerd. Bij hevige regen wordt dan minder hemelwater naar het oppervlaktewater geleid. Hiermee ontstaat er meer ruimte in het rioolstelsel en watersysteem. Dat is nodig omdat de klimaatverandering vaker langdurige en hevige regen brengt waardoor het rioolstelsel en het watersysteem meer water moeten verwerken.

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.

Archeologische monumentenzorg

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan Scheveningen Dorp een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de 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. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan niet het geval is. Daarom hoeven er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden aan de vergunning te worden verbonden.

De wettelijke meldingsplicht blijft wel van kracht. Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch archeologische sporen of vondsten aan het licht komen, moet dat per omgaande gemeld worden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag (ex art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet 2016).

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Spui 70, 2511 BT DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Scheveningen-Dorp’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie’ en ‘Waterstaat-Waterkering’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 24.1 van de planregels van het bestemmingsplan ‘Scheveningen Dorp’ voor wat betreft het verplicht (ver-)bouwen binnen het bouwvlak. De te realiseren woning bevindt zich geheel buiten het bouwvlak.

Wij hebben tevens vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 27.2, lid a van het bestemmingsplan ‘Scheveningen-Dorp’ voor wat betreft het verbod tot bouwen binnen de waterkering, anders dan bouwwerken die ten dienste staan van de waterkering. De woning is niet ten dienste van de waterkering.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage 2 onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een ‘Algemene verklaring van geen bedenkingen’ (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 18 april 2019 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

Ingewonnen advies

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 30 april 2020 als volgt geadviseerd over de voorgenomen bouwactiviteiten ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’.

“Het project wordt volgens de huidige legger niet uitgevoerd binnen de grenzen van een waterkering, ook al staat dit wel zo op de verbeelding van het bestemmingsplan. De ontwikkeling heeft daarom geen gevolgen voor de waterkering.”

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

Bijlage 2

Ruimtelijke Onderbouwing veranderen en vergroten van de bedrijfsruimte tot woning, Boegstraat 46A te Den Haag.

project: Boegstraat 46A te Den Haag

korte omschrijving:

Het veranderen en vergroten van de bestaande bedrijfsruimte Boegstraat 46A tot woning, waarbij de bestaande fundering gehandhaafd blijft.

1. Inleiding

Het bouwplan omvat de herontwikkeling van de bestaande bedrijfsruimte binnen het gemeentelijk beschermd stadsgezicht ‘Scheveningen-Dorp’. De bedrijfsruimte dateert uit 1906 en heeft tot rond 1960 bestaan uit een begane grond, 1^e en 2^e verdieping. Rond 1960 zijn de 1^e en 2^e verdieping verwijderd en is de begane grond met fundering behouden en voorzien van een plat dak. De bedrijfsruimte wordt vergroot door het toevoegen van een verdieping en getransformeerd tot woning. Voor dit bouwplan is op 3 december 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

2. Omschrijving van het project

2.1 Ruimtelijk:

De huidige begane grond en fundering zullen grotendeels behouden blijven en niet worden vergroot qua oppervlak. De hoogte van het bouwwerk wordt vergroot door het toevoegen van een extra bouwlaag. De hoogte en afmetingen van de extra verdieping zijn afgestemd op de omliggende bebouwing.

2.2 Functioneel:

Functioneel gezien zal de bedrijfsruimte komen te vervallen en zal de woning daarvoor in de plaats komen.

3. Vigerende bestemmingsplannen

Van toepassing zijn de vigerende bestemmingsplannen ‘Scheveningen-Dorp’, ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ en ‘Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten’.

Bestemmingsplan ‘Scheveningen Dorp’

In het bestemmingsplan ‘Scheveningen Dorp’ zijn ter plaatse de bestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie’ en ‘Waterstaat-Waterkering’ opgenomen welke respectievelijk genoemd zijn in de artikelen 24, 25 en 27 van het bestemmingsplan. Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 24.2.1, lid a van het bestemmingsplan voor wat betreft het verplicht bouwen van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak. De te realiseren woning bevindt zich geheel buiten het bouwvlak.

Wij hebben tevens vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 27.2, lid a van het bestemmingsplan ‘Scheveningen-Dorp’ voor wat betreft het verbod tot bouwen binnen de waterkering, anders dan bouwwerken die ten dienste staan van de waterkering. De woning is niet ten dienste van de waterkering.

Het bestemmingsplan biedt onvoldoende afwijkmogelijkheden, waardoor medewerking alleen mogelijk is met een uitgebreide ontheffingsprocedure (2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Uw aanvraag voldoet aan dit bestemmingsplan, omdat de benodigde parkeerbehoefte voor motorvoertuigen mag worden afgewikkeld op de openbare ruimte, aangezien de parkeerdruk in de buurt, ook na realisatie van dit bouwplan, beneden de 80% blijft.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van bedrijfsactiviteiten'

In het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn algemene gebruiksregels opgenomen. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet, omdat hier geen sprake is van een bedrijf maar van een woning.

4. Toekomstig beleid

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

5. Ruimtelijke onderbouwing project

5.1 Planologische en ruimtelijke onderbouwing

De locatie waarop deze aanvraag betrekking heeft is gelegen in het stadsdeel Scheveningen. De groei van Den Haag zorgt voor een grote behoefte aan woningen en woonkwaliteit. De aanwezigheid van betaalbare en beschikbare woningen voor lage en middeninkomens is hierbij van belang. Het bouwplan voorziet hierin. Ook past de voorgestelde oppervlakte binnen de minimumnorm van 50 m² in de woonvisie voor nieuwbouwwoningen. Planologisch is de ontwikkeling daarom voorstelbaar.

In het plan wordt buiten een bouwvlak een nieuw volume voorgesteld. Het volume sluit hierbij aan op de goot- en bouwhoogte van de oostelijk gelegen buur. Hierdoor wordt de straatwand gecontinueerd en ontstaat een stevige straatwand met minder zicht op de, hoofdzakelijk, blinde achtergevels van de bebouwing aan de Marcellisstraat. De straat en het bouwblok worden hierbij meer vergelijkbaar met de oorspronkelijke bouwblokstructuur. Dit is wenselijk.

5.2 Bouwen binnen de bestemming waterkering

De ontwikkeling vindt plaats binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Conform het bestemmingsplan 'Scheveningen-Dorp' en de daarin opgenomen dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' mag er binnen deze dubbel bestemming niet gebouwd worden. Hiervan kan worden afgeweken indien de waterbeheerder positief adviseert inzake het bouwplan. Op 30 april 2020 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland als volgt geadviseerd: Het project wordt volgens de huidige legger niet uitgevoerd binnen de grenzen van een waterkering, ook al staat dit wel zo op de verbeelding van het bestemmingsplan. De ontwikkeling heeft daarom geen gevolgen voor de waterkering.

5.3 Beschermd stadsgezicht

De ontwikkeling vindt plaats binnen het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Scheveningen-Dorp'.

Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 5 maart 2020 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

"Akkoord, het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De hoofdropzet en de zorgvuldige vormgeving maken de nieuwe woning een overtuigende toevoeging aan dit stuk historisch Scheveningen."

6. Milieu-/Bouwfysische-/Historische aspecten

6.1 Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 3 april 2019 geoordeeld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

6.2 Luchtkwaliteit

De verwachte bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit door de te realiseren ontwikkeling kan gedefinieerd worden als 'niet in betekenende 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

Het bouwplan ziet niet toe op toevoeging van extra verharding ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande fundering wordt gehandhaafd en er is geen buitenterrein aanwezig op maaiveldniveau. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied.

Wel adviseert het Hoogheemraadschap van Delfland om - zo mogelijk - het hemelwater op te vangen en vertraagd af te voeren, en/of in de bodem te infiltreren. Bij hevige regen wordt dan minder hemelwater naar het oppervlaktewater geleid. Hiermee ontstaat er meer ruimte in het rioolstelsel en watersysteem. Dat is nodig omdat de klimaatverandering vaker langdurige en hevige regen brengt waardoor het rioolstelsel en het watersysteem meer water moeten verwerken.

6.4 Flora en fauna

Er is geen quickscan met betrekking tot de aanwezigheid van matig, zwaar en zwaar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Echter gezien de aard van het bouwwerk, volume en ligging (éénlaags, met weinig groen in de omgeving) is het niet de verwachting dat het bouwwerk vaste rust- en/of verblijfplaatsen van door de Wet natuurbescherming beschermde soorten bevat. Ook zijn op de bij de gemeente Den Haag beschikbare kaarten van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen geen verblijfplaatsen van genoemde soorten ter hoogte van het bouwwerk bekend.

6.4.1 Stikstof

De locatie waarvoor deze vergunning is gevraagd is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het is op grond van de Wet natuurbescherming verboden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te realiseren die leiden tot significant schadelijke effecten op Natura 2000-gebieden. Gelet op de omvang van de door u gevraagde activiteit en de te verwachten effecten van de uitvoering en het gebruik van uw project, is het aannemelijk dat hierdoor geen significant negatieve effecten zullen ontstaan op een Natura 2000-gebied.

6.5 Bezonnning

Er is gekeken naar de bezonnning van het pand aan de achterzijde, gelegen aan de Marcelisstraat. Volgens de bezonningsstudie zal hier de Haagse bezonningsnorm niet verder aangetast worden.

6.6 Daglichttoetreding

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

6.7 Windhinder

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

6.8 Archeologie

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 'Scheveningen-Dorp' een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de 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. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan niet het geval is. Daarom hoeven er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden aan de vergunning te worden verbonden.

De wettelijke meldingsplicht blijft wel van kracht. Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch archeologische sporen of vondsten aan het licht komen, moet dat per omgaande gemeld worden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag (ex art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet 2016).

6.9 Wet geluidhinder

Het betreft een geluidgevoelige bestemming waardoor de Wetgeluidhinder van toepassing is. De locatie is gelegen in een 30 km/u gebied, met volledige afscherming van de nabijgelegen gezondeerde weg (Jurriaan Kokstraat). Hierdoor is een akoestisch onderzoek verkeerslawaa Wet geluidhinder niet nodig.

7. Belemmeringen

7.1 Kabels en leidingen

Indien tijdens de bouw kabels en of leidingen worden aangetroffen, zullen deze in overleg met het bevoegd gezag en de eigenaar zo nodig worden verlegd.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor dit bouwplan is afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

De grond (GVH24 AG 03692 G 0000) is niet in eigendom van de gemeente waardoor het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Het betreft hier echter een uitzondering conform Bro artikel 6.2.1a sub a, omdat de te verhalen plankosten onder de drempelwaarde van € 10.000 vallen. Daarbij zijn er tevens geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 (onderdelen b tot en met f).

Aangezien de gemeentelijke plankosten niet worden verhaald middels een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan zullen deze op reguliere wijze in rekening worden gebracht en blijft de legesverordening onverkort van toepassing. Zowel directe als indirecte (procedure) leges kunnen in rekening worden gebracht.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij particuliere initiatieven ligt de verantwoordelijkheid voor het betrekken van de buurt bij de ontwikkelingen bij de marktpartij. De initiatiefnemers hebben het bouwplan met de omwonenden overlegt.

Bijlage 3: Beantwoording van de ingekomen zienswijzen

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

In de zienswijzen wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

1. De voorgenomen beslissing is strijdig met de gemeentelijke bezonningsnorm (RIS 170509). Het door vergunningaanvrager ingediende bezonningsrapport van Studio Shaeffer B.V. dd 8 oktober 2019 (tekeningnr ST-SET—A3-01) is onvolledig. Het onderzoek/beoordeling heeft slechts betrekking op de achtergevels van panden van de Marcellisstraat en niet op de gevel van Boegstraat 99 en omliggende panden. Ook uit het (concept)ontwerpbesluit punt 6.5 “bezonning” blijkt dat alleen de Marcellisstraat is onderzocht. Dit nalaten is niet onderbouwd en derhalve onzorgvuldig;
2. Voorts is niet onderzocht het effect op de bezonning na 16.00 In de loop van de middag schijnt de zon in de Boegstraat vanaf de zuid-westzijde en draait dan naar het westen waardoor de huizen aan de overkant van Boegstraat 46 juist door de opbouw in de schaduw komen te liggen. Dit is een omissie in dit onderzoek;
3. Bij bouwplannen (met projectbesluit) wordt het onderzoeksgebied gerelateerd aan de hoogte van het te ontwikkelen gebouw en beperkt tot een gebied rondom het bouwwerk met een straal van driemaal de hoogte van dat gebouw. Uit de bouwtekeningen valt af te leiden dat de hoogte 6,30 meter wordt en derhalve bebouwing binnen een straal van 18,9 meter in aanmerking komt resp. belanghebbende zijn, voor beoordeling van de bezonning (Boegstraat 93,95,97 en 99);
4. De huizen in het smalle gedeelte in de Boegstraat zijn overwegend wit geschilderd vanwege de lichtinval. Vergunningaanvrager wijkt daarvan af, om niet nader aangevoerde redenen. Deze afwijking leidt tot een verminderde reflecterende lichtinval in het bouwensemble van het smalle deel van de Boegstraat hetgeen uit oogpunt van de bouwstedelijke kwaliteit ongewenst is;
5. Het huidige bedrijfspand staat precies voor een bestaande woning en ze willen het bedrijfspand verhogen, waardoor er nog minder licht binnenkomt in deze woning. De bestaande woning krijgt al weinig natuurlijke lichtinval en het is ongewenst dat het nog minder wordt. Er is in de vroege ochtend tot laat in de middag zon- en daglicht in het huis op de 1e en 2e verdieping. Hier is het huis ook op gekocht in 2005, vanwege de mooie lichtinval. Tevens ontnemt het ook het zicht in de Boegstraat, waar uitkijk is op bomen etc.;
6. Als de bouw doorgaat, is er heel veel minder licht en zon en het huis wordt hiermee tevens ingebouwd. Ook zal de waarde van dit pand een stuk verlagen;

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. In tegenstelling tot wat wordt beweerd is het besluit niet in strijd met de Haagse bezonningsnorm. Het door de aanvrager ingediende bezonningsonderzoek is beoordeeld volgens de door de Raad vastgestelde maatstaven en voldoet. In het onderzoek dienen slechts die panden meegenomen te worden die in de vastgestelde periode zon ontvangen en door de ontwikkeling het risico lopen om minder zon te ontvangen. Daarvan is in dit geval sprake. Boegstraat 99 valt hier buiten. Reclamant heeft niet aangetoond waarom Boegstraat 99 en omringende panden binnen deze periodes vallen en daarom mee hadden moeten worden genomen. Het enkele stellen dat dit zo zou zijn is onvoldoende. Wij volgen om die reden deze zienswijze niet;
- ad 2. De periode na 16.00 uur is niet in het onderzoek meegenomen omdat dit vanuit de Haagse bezonningsnorm niet is vereist. Gezien de vaak dicht op elkaar staande bebouwing in de (oude) stadswijken en de boog die de zon aflegt, is in het grootste deel van het jaar de schaduwwerking van de reeds aanwezige bebouwing en bomen dusdanig dat er in het algemeen veel schaduwwerking is. Het meten na dit tijdstip heeft om die reden weinig zin. Het ontbreken van metingen na 16.00 uur is daarom geen omissie en vormt geen reden om aan te nemen dat het rapport onvolledig zou zijn of onzorgvuldig tot stand zou zijn gekomen. Om die reden volgen wij deze zienswijze niet;
- ad 3. Het is juist dat met een straal van 3 maal de hoogte van het gebouw wordt gemeten op de binnen deze straal gelegen panden. Binnen deze straal hoeft in een bezonningsonderzoek echter geen rekening gehouden te worden met de panden die niet in de onderzochte periode door de schaduw van het nieuwe gebouw kunnen worden geraakt. Wij stellen vast dat het bezonningsonderzoek om die reden volledig is;
- ad 4. Wij kunnen niet meegaan in uw stelling dat het feit dat de gevel in het bouwplan niet voorzien is van een witte verflaag ongewenst is. Het wit schilderen van gevels is in tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesteld geen stedenbouwkundige kwaliteit of te beschermen waarde. Het sec schilderen is bovendien niet vergunningplichtig voor de activiteit 'Bouwen'. De Welstandscommissie heeft het plan beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van Welstand. In hetgeen in deze zienswijze wordt gesteld vinden wij geen reden waarom het advies van de commissie Welstand niet overgenomen zou moeten worden. Dat witte verf licht meer reflecteert dan absorbeert is algemeen bekend en wordt niet weersproken. Dat een deel van de panden in de Boegstraat wit is geschilderd is daarom nog geen te beschermen stedenbouwkundige of historische waarde. Het berust op een historisch gegroeid toeval en niet op een stedenbouwkundige of historische opzet die gewaarborgd dient te worden. Om die reden volgen wij deze zienswijze niet;
- ad 5. Omdat als gevolg van de realisatie van onderhavig bouwplan minder zonlicht op de gevel van de woning van reclamant kan komen, heeft de aanvrager een bezonningsonderzoek moeten overleggen. Uit de beoordeling van dit bezonningsonderzoek volgt dat dit is opgesteld volgens de kaders die in de Haagse bezonningsnorm daarvoor zijn opgesteld. Daarnaast blijkt uit deze beoordeling dat de vermindering van bezonning in de onderzochte woningen, voor zover er van vermindering sprake is, binnen de daarvoor gestelde marges blijft. Voor wat betreft daglichttoetreding is dit onafhankelijk van zonlicht. Doordat het voorgenomen bouwplan geen vensters afsluit, blijft de lichtinval in de omliggende woningen onaangetast. Bovendien blijven belemmeringen op andere percelen buiten beschouwing bij de toets aan de daglichteis, dus de woning van reclamant blijft aan de normen voldoen. Voor wat betreft de verstoring van het

uitzicht, stellen wij voorop dat in het algemeen geen recht op vrij uitzicht bestaat. (Zie hiervoor bijvv. AbRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:307, r.o. 9.2.) Het is juist dat het uitzicht vanuit sommige panden kan veranderen. Wij menen echter dat met deze verandering het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal worden aangetast. Wij volgen deze zienswijze daarom niet.

- ad 6. Voor wat betreft de zon- en lichtinval verwijzen wij u naar hetgeen hierover is gezegd onder ad. 5. Het feit dat er door een dergelijke vergunning mogelijk een waardevermindering kan optreden bij omliggende woningen (wat wij in dit geval niet verwachten) is op zichzelf geen grond om de vergunning niet af te geven. Indien omwonenden daadwerkelijk menen dat zij schade zullen ondervinden als gevolg van de verleende vergunning, dan staat hiervoor het middel van een planschadeverzoek open. 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;

Gelet op de bovenstaande overweging, hebben de ingediende zienswijzen 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 documenten.