

## **Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:201616054

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woningen met winkels Boekhorststraat 47 en 49, tot lichte horeca en indoorspeelparadijs op de begane grond en 5 woningen op verdieping 1 en 2, alsmede het brandveilig in gebruik nemen van het indoorspeelparadijs

Adres: Boekhorststraat 49-47

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 17-02-2017

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A6253745.out.pdf

Documentid: 32591864

Bestandsgrootte: 122209

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

ontwerpbesluit Boekhorststraat 47 en 49

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

201616054/6253745

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Doorkiesnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 17 oktober 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van de woningen met winkels Boekhorststraat 47 en 49, tot lichte horeca en indoorspeelparadijs op de begane grond en 5 woningen op verdieping 1 en 2, alsmede het brandveilig in gebruik nemen van het indoorspeelparadijs ontvangen.

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

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

**Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.12 en 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en d van deze wet, met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen, berekeningen en rapporten.**

Het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken hebben met ingang van xx xx 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Tegen de ontwerpbeschikking zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

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

Bijlage

### **Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie K, nrs. 3019, 3354 en 3355.

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

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

### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 3', met de functieaanduidingen 'cultuur en ontspanning' en 'horeca tot en met categorie 2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor '**Gemengd - 3**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

*uitsluitend op de begane grondlaag,*

- a. bedrijven in de categorie A van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven functiemenging' als opgenomen in Bijlage 2 van de regels, met uitzondering van garagebedrijven, inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, en inrichtingen als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. cultuur en ontspanning, waaronder uitsluitend wordt begrepen atelier, creativiteitscentrum en galerie;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horeca in de categorie 'licht' van de Staat van Horeca-categorieën;
- f. kantoor;
- g. maatschappelijk waaronder uitsluitend worden verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, openbare dienstverlening, verenigingsleven en welzijnsinstellingen.

*Uitsluitend op de verdiepingen, 'wonen' en ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens voor een indoorspeelparadijs en 'horeca tot en met categorie 2' tevens voor een horeca-inrichting in de categorie 'middelzwaar' op de begane grond.*

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

De voor '**Waarde - Archeologie**' aangewezen gronden zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

De voor '**Waarde - Cultuurhistorie**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht Centrum Den Haag, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd stadsgezicht 's Gravenhage uitbreiding van 28 juni 1994 met de bijbehorende toelichtingen opgenomen in bijlagen 4, 5 en 6 van het bestemmingsplan.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt o.a. dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren, en nadat hierover advies is ingewonnen van de Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft de extra benodigde parkeerplaats op eigen terrein

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwhoogte van de aanbouw achter Boekhorststraat 47 en de bouwhoogte van de externe gang en vloerafscheiding nabij de buitentrap achter Boekhorststraat 49 waarvan alle voornoemde gebouwonderdelen de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijden.

Door bovenomschreven strijdigheden wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn echter 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'.

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

#### **Bodem:**

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 12 december 2017 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:**

##### **Welstand:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 21 december 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

##### **Niet akkoord**

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Cluster binnenstad', 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'

*'De commissie heeft waardering voor de voorgenomen zorgvuldige renovatie respectievelijk reconstructie van de drie aan elkaar grenzende panden in deze historische winkelstraat. Zij kan echter – op onderdelen – niet instemmen met de voorgestelde ingrepen.'*

*Het kappenlandschap is een belangrijke waarde in het beschermd stadsgezicht. De commissie acht het verhogen van de kap van het pand aan de Boekhorststraat 49 niet storend binnen de structuur van het kappenlandschap.*

*De commissie heeft waardering voor de voorgestelde reconstructie van de voormalige bioscoop naar oorspronkelijk gevelbeeld. Zij acht het echter essentieel dat het oorspronkelijke gevelbeeld herkenbaar blijft. De commissie betreurt het dat de oorspronkelijke bolvormige bovenbeeindigingen op de hoeken niet overeenkomstig de archieffoto's zijn gereconstrueerd. De commissie kan zich een eigentijdse materiaaltoepassing van de bovenbeeindigingen voorstellen met behoud van het oorspronkelijke beeld.*

*Aan de achtergevel wordt ten behoeve van ontsluiting en als tweede vluchtweg een loopbrug en trappen toegevoegd uitgevoerd in staal en glas. De combinatie van verschillende elementen –trappen, looppaden – zorgt voor een onrustig gevelbeeld en voor het dichtslippen van het achtererf. Versobering van het ontwerp van de constructie, bijvoorbeeld door het verminderen van het aantal stalen kolommen, kan een evenwichtiger en rustiger beeld opleveren.*

*De voorgestelde dakkapel in het zijdakvlak van Boekhorststraat 51 is te dicht op de dakrand gesitueerd waardoor onvoldoende dakvlak overblijft.*

*Achter de historische bebouwing, in de achtertuin grenzend aan de gezamenlijke buurttuin, worden nieuwe bijgebouwen gerealiseerd. De commissie kan instemmen met de eigentijdse vormgeving – in staal, glas, blank hout – van deze bijgebouwen.'*

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 1 februari 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

#### **Akkoord**

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Cluster binnenstad', 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

*'De commissie heeft eerder ingestemd met het verhogen van de kap van het pand Boekhorststraat 49 en met de bijgebouwen op het binnenterrein.*

*Zij kan nu ook instemmen met de trappen en bruggen aan de achterzijde en met de koepels op de torentjes van nummer 47 en met de dakkapel op het rechter zijdakvlak van nummer 51. De optelling van elementen aan de achtergevel is in vormgeving geabstraheerd, waardoor een voldoende rustig beeld ontstaat. De genoemde dakkapel is iets terug gelegd ten opzichte van de achtergevel, voldoende om de achtergevel en de kapvorm van dit bouwdeel herkenbaar te houden. De beide koepels zijn een passende verwijzing naar de oorspronkelijke situatie in een voor deze gevel passende materialisering.*

*Het voorstel herstelt en transformeert een interessant deel van de rijksbeschermden binnenstad, behoudt de waarden en verbetert de uitstraling.'*

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 2012 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 bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

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](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl). Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer

- de tekeningen en berekeningen;
- controle van de funderingen van de belendingen;  
noot: de paalafstanden tussen bestaande palen van de belendende gebouwen met de nog te maken palen.

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

**Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens**

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur omtrent de noodzaak van een bouwveiligheidsplan/stempelplan.

Het bouwveiligheidsplan/stempelplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

Het bouwveiligheidsplan dient, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, onder andere het volgende te bevatten:

- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
- een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
  - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
  - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken
  - de situering van het bouwwerk;
  - de plaats van de bouwkransen;
  - de aan- en afvoerwegen;
  - de laad-, los- en hijszones;
  - de plaats van de bouwketen;
  - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
  - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
  - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.

- een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
- een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een rapportageplan inzake de meetresultaten.

Noot:

*De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtébouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.*

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten door de stadsdeelinspecteur zijn goedgekeurd.

U kunt de gegevens 'uploaden' via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

## **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.

### **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 2.8 Beperken van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie**

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan één (sub-)brandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m<sup>2</sup> voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Dit geldt niet voor een schacht die uitsluitend bestemd is voor één of meer boven elkaar gelegen bad- of toiletruimten en die niet door andere ruimten voert.

### **Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook**

Een zijde van een constructieonderdeel gelegen in een extra beschermde vluchtroute en die grenst aan de binnenlucht voldoet ten minste aan brandklasse B en aan rookklasse s2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Dit geldt ook voor de (beweegbare) constructiedelen rondom een meterruimte die gelegen is in een extra beschermde vluchtroute.

Een beloopbaar vlak van een voor personen bestemde vloer, trap of hellingbaan die grenst aan de binnenlucht heeft een rookklasse s1fl en een brandklasse Cfl.

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht, van een bouwwerk waarvan een voor personen bestemde vloer ten minste 5 m boven het meetniveau ligt, voldoet vanaf het

aansluitende terrein tot een hoogte van ten minste 2,5 m aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

#### **Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)**

Dakvlakken ter plaatse van de woonfuncties dienen minimaal 30 minuten brandwerend te zijn in verband met het voorkomen van brandoverslag naar het naastgelegen perceel of naar een ander brandcompartiment op het zelfde perceel.

#### **Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)**

Schachten, doorvoeren, centraaldozen of bijvoorbeeld inbouwarmaturen door scheidingsconstructies, met een voorgeschreven brandwerendheid, mogen de (sub)brandcompartimentering niet nadelig beïnvloeden en dienen voldoende brandwerend te zijn of te worden voorzien van brandwerende afsluitingen en/of brandkleppen.

Brand- en rookwerende oplossingen voor installatietechnische doorvoeringen, zoals verwoord in o.a. de publicatie 809 Brandveilige doorvoeringen van ISSO/SBR en het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties worden geacht te voldoen aan het vorenstaande.

#### **Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (verbouw)**

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag ten hoogste 40 dB zijn in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woningen.

#### **Afdeling 7.1 Voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand**

Van een brandveilige opstelling van het verbrandingstoestel in de extra beschermde vluchtroute is in ieder geval sprake indien de opstelling brandveilig is, bepaald volgens NEN 3028.

#### **Afdeling 6.5, 6.6 en 6.7 Vaststellen van, vluchten bij en bestrijden van brand**

De hieronder genoemde brandbeveiligingsinstallaties dienen aanwezig te zijn in de bijeenkomstfunctie van het gebouw:

- draagbare blustoestel(len);
- vluchtrouteaanduiding.

#### **Afdeling 7.2 Veilig vluchten bij brand**

De (nooduitgangs)deuren moeten zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vrije breedte kunnen worden geopend.

#### **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 (nieuwe) sloopmelding is vereist indien wordt afgeweken van de sloopmelding met kenmerk 201619328 d.d. 16-12-2016.

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](http://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 stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

Op grond van deze verordening is een exploitatievergunning (of melding) vereist voor het inrichten en drijven van de horeca-inrichting.

Voor informatie kunt u contact opnemen met een medewerker intake vergunningen op stadsdeelkantoor Centrum, dagelijks bereikbaar onder nummer (070) 353 5857. U kunt tevens informatie vinden via [www.denhaag.nl/horeca](http://www.denhaag.nl/horeca). Bovendien kunt u op deze site de benodigde vergunningen digitaal aanvragen via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Vergunningen-Horeca2.htm>

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een terras op de openbare weg te plaatsen dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

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

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Terras-op-de-openbare-weg.htm>

### **Kwaliteit overige bouwdelen**

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de 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.

Tevens wijzen wij u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen.

### **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.

Om verplaatsing van de nabijgelegen grondwaterverontreiniging te voorkomen mag tijdens de bouwwerkzaamheden geen grondwater worden onttrokken zonder een melding te doen op grond van artikel 28 Wet bodembescherming bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

### Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 3', met de functieaanduidingen 'cultuur en ontspanning' en 'horeca tot en met categorie 2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6, lid 6.2, onder 6.2.1, sub b van de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft:

- a. de hoogte van de aanbouw achter Boekhorststraat 47 die de maximaal toegestane bouwhoogte met 0,5 meter overschrijdt. Maximaal toegestaan is 5 meter;
- b. de hoogte van externe gang nabij de buitentrap achter Boekhorststraat 49 die de maximaal toegestane bouwhoogte met 0,13 meter overschrijdt. Maximaal toegestaan is 7,5 meter.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden op grond van artikel 28, lid 28.1, onder a, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

*'De overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte van de aanbouw- en de externe gang is van beperkte aard, staat ten dienste van een goed functioneren van het bouwwerk en ruimtelijk gezien oefent het geen negatieve invloed uit op de directe omgeving daarvan.'*

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6, lid 6.2, onder 6.2.1, sub b van de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft vloerafscheiding naast de buitentrap achter Boekhorststraat 49 daar deze de maximaal toegestane bouwhoogte met 1,06 meter overschrijdt. Maximaal toegestaan is 5 meter.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

*'De overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte van de vloerafscheiding is van beperkte aard, staat ten dienste van een goed functioneren van het bouwwerk en ruimtelijk gezien oefent het geen negatieve invloed uit op de directe omgeving daarvan.'*

Op grond van artikel 26, onder b van het bestemmingsplan moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 1 personenauto extra. De aanvraag voorziet niet in de vereiste parkeerplaats op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 28, lid 28.2, onder f, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

*'Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 1 parkeerplaats op het eigen terrein aangezien:*

- *in de aanvraag sprake is van een verbouwsituatie;*
- *de aanleg van deze parkeerplaats op eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort;*
- *het verschil van 1 parkeerplaats (pp) tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing (6.83 pp) en na de verbouwing (7.82 pp) kleiner is dan 3 parkeerplaatsen;*
- *de parkeerdruk binnen de geldende loopafstand in de openbare ruimte lager is dan 90 % (= 86%).'*

### **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 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.**

### **Activiteit ‘Brandveilig gebruik’**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Op basis van de aanvraag om omgevingsvergunning met de activiteit ‘Brandveilig gebruik’ bestaat er geen bezwaar tegen de uitvoering hiervan. Aan de hand van de aanvraag zijn de volgende zaken vastgesteld:

- De begane grondzone van het bouwwerk zal in gebruik worden genomen als ‘bijkomstfunctie’ ten behoeve van horeca;
- Het maximaal gelijktijdige aantal aanwezige personen in het bouwwerk bedraagt 90 personen;
- Bij de aanvraag activiteit brandveilig gebruik zijn de volgende gegevens en bescheiden van toepassing:
  - Plattegrondtekening nieuw met tekeningnummer PLG-NO d.d. 13-02-2017;
  - Doorsnedentekeningen nieuw:
    - o A-A met tekeningnummer DSN-A d.d. 13-02-2017;
    - o B-B met tekeningnummer DSN-B d.d. 13-02-2017;
    - o C-C met tekeningnummer DSN-C d.d. 13-02-2017;
    - o D-D met tekeningnummer DSN-D d.d. 13-02-2017;
    - o E-E met tekeningnummer DSN-E d.d. 13-02-2017.
- Gebruiksovereenkomst (erfdienstbaarheid) vluchtwegen binnenterrein Reyniershof d.d. 24-10-2016, daarbij behorend een kadastrale kaart met in blauw aangeduid de in de overeenkomst bedoelde vluchtwegen.
- Situatietekening SIT-N d.d. 05-01-2017.

### **Eindoordeel activiteit ‘Brandveilig gebruik’**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Brandveilig gebruik’.**

### **Nadere aanwijzingen**

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.

Wanneer men, al dan niet van tijdelijke aard, het voornemen heeft het bouwwerk op een andere wijze in gebruik te nemen, dient het bevoegd gezag hier tijdig van op de hoogte te worden gebracht. Mogelijk dient men als gevolg van dit voornemen een nieuwe vergunning of melding brandveilig gebruik in te dienen.