

Vergunningnummer: Z/22/063909/V

Beschikking op aanvraag omgevingsvergunning verleend

Burgemeester en wethouders hebben op 4 maart 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het opbouwen van de bestaande werkplaats met een woning op het perceel Baronielaan 2, Wassenaar met de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo)

Volledigheid

Op 7 april 2022 is de aanvraag niet volledig gebleken en is de aanvrager in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen op grond van artikel 4:5, eerste lid laatste volzin van de Algemene wet bestuursrecht. Op 10 juni 2022 is de aanvraag aangevuld en in behandeling genomen.

Opschorten beslistermijn

Op 3 augustus 2022 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld het plan aan te passen. Met instemming van de aanvrager is hiervoor de behandeling van de aanvraag opgeschort, op grond van artikel 4:15, tweede lid, aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht.

De datum waarvoor op de aanvraag besloten moet worden is hierdoor 22 oktober 2022.

Besluit

Gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo)

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten wordt verleend op grond van de in de bijlagen 2 t/m 3 genoemde overwegingen en voorwaarden.

De meegezonden en gewaarmerkte documenten, genoemd in bijlage 1, maken onderdeel uit van deze beschikking.

Bekendmaking en mededeling

Dit besluit wordt bekend gemaakt door toezending aan de aanvrager (artikel 3:41, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht).

Van dit besluit wordt mededeling gedaan op de website www.officielebekendmakingen.nl (artikel 3.9 eerste lid onder a Wabo).

Inwerking treden

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking.

Wassenaar, datum: 17 oktober 2022.

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

ValidSigned door  5.1.2e
op 17-10-2022

 5.1.2e

Casemanager Wabo

Als u het niet eens bent met dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na de dag dat dit besluit bekend is gemaakt bezwaar maken. Dit kan schriftelijk, digitaal of per e-mail.

- Schriftelijk: per adres aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 499, 2240 AL Wassenaar. Vermeld daarin uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, het zaaknummer, de datum van uw brief, de reden waarom u het niet eens bent en onderteken vervolgens de brief.
- Digitaal: via de website van gemeente Wassenaar bij het product "bezwaar maken".
- E-mail: gemeente@wassenaar.nl. Als u per e-mail bezwaar indient moet deze zijn voorzien van de gegevens zoals aangegeven als u het bezwaar schriftelijk in zou dienen.

Voorlopige voorziening

Een besluit kan in de regel meteen worden uitgevoerd, ook als u tijdig beroep heeft ingesteld. Wilt u dat niet, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Dat kan ook digitaal via <https://loket.rechtspraak.nl/>. Daarvoor dient u een bedrag aan griffierecht te betalen. Voor het digitaal indienen moet u wel beschikken over een DigiD.

Bijlage 1

Documenten behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunningnummer: Z/22/063909/V

Onderstaande documenten zijn samengevoegd tot één bestand.

Omschrijving	Ontvangen d.d.
publiceerbareaanvraag	08-03-2022
21357.02_Baronielaan_2_te_Wassenaar_- _akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaaai.pdf	08-03-2022
Rapport_AAWE20220083.pdf	08-03-2022
B363_Baronielaan-2_28feb2022_BENG_Volledig.pdf	08-03-2022
B363_Baronielaan-2_28feb2022_BB_Volledig.pdf	08-03-2022
1070_fotorapportage_20220405.pdf	30-05-2022
21357_04def_Baronielaan_2_te_Wassenaar_- _beoordeling_interne_geluidisolatie.pdf	30-05-2022
1070_3DAANZICHT_20220818.pdf	19-08-2022
1070_DET2D_20220818.PDF	19-08-2022
1070_GEN_20220818.PDF	19-08-2022
1070_BK_20221017.pdf	17-10-2022
2175-BZS02.pdf	17-10-2022
1070_DSN_20221014.PDF	17-10-2022
1070_DET_20221014.pdf	17-10-2022
1070_BB_20221014.pdf	17-10-2022

Bijlage 2

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/22/063909/V

Activiteit: Het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo.

Overwegingen:

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de Wassenaarse Bouwverordening.

Bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Centrum

De gronden waarop wordt gebouwd zijn aanwezen voor de enkelbestemming "Bedrijfsdoeleinden", zoals opgenomen in artikel 10 van het bestemmingsplan.

Het bouwen is in strijd met het bestemmingsplan Centrum. De aanvraag is op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. De overwegingen betreffende deze aanvraag zijn te vinden in bijlage 3.

Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar

Tevens geldt het paraplubestemmingsplan "Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologisch erfgoed". Dit bestemmingsplan is op 24 april 2018 door de gemeenteraad van Wassenaar vastgesteld. Met dit bestemmingsplan beschermt de gemeente de cultuurhistorische waarden van 500 panden en objecten en de archeologische waarden in de bodem van Wassenaar.

Het bouwen is niet in strijd met het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologisch erfgoed.

Redelijke eisen van welstand

De commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed heeft op 8 juni 2022 het plan beoordeeld en geconcludeerd dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria opgenomen in het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit Wassenaar.

Het advies van de commissie luidt:

De aanvraag betreft het aanbrengen van een derde bouwlaag op een tweelaags bedrijfspand. Deze opbouw zal gebruikt worden als bedrijfswoning. De commissie kan zich een derde bouwlaag voorstellen op voorwaarde dat deze als ondergeschikte toevoeging kan worden gezien, niet als een herhaling van de verdiepingen eronder. Voor het voorstel zoals ingediend betekent dat:

- *De opbouw aan de zijde van de Baronielaan over de volledige breedte moet terugliggen over een maat van minimaal drie meter;*
- *De opbouw in hoogte tot een minimum moet worden beperkt; bouwtechnisch en in vrije hoogte liggen daar nog mogelijkheden stelt de commissie;*
- *De gevels een eigen, terughoudende uitdrukking moet krijgen passend bij de functie. Een aangepast voorstel wordt met belangstelling tegemoet gezien. Voor tussenoverleg is de secretaris beschikbaar.*

Op 19 augustus 2022 zijn gewijzigde tekeningen aangeleverd waarin bovenstaande opmerkingen zijn verwerkt. De gewijzigde tekeningen zijn voorgelegd aan de commissie. Zij heeft het plan op 05 september 2022 opnieuw beoordeel en komt tot de conclusie dat:

Op 8 juni 2022 heeft een eerste behandeling plaatsgevonden van de aanvraag. Bij deze behandeling heeft de commissie geoordeeld dat een dergelijke extra bouwlaag voorstelbaar is op voorwaarde dat deze als een in hoogte en positie ondergeschikte toevoeging kan worden ervaren aan het bestaande hoofdvolume. De in juni gepresenteerde opbouw lag aan alle zijden reeds terug ten opzichte van de onderbouw; in de aanvraag zoals behandeld op 5 september is de opbouw met 25 cm verlaagd en de gevels vereenvoudigd. Met deze aangepaste set komt de aanvraag omgevingsvergunning voldoende tegemoet aan de gebiedsgerichte criteria, de algemene uitgangspunten voor welstandstoetsing die aan deze criteria ten grondslag liggen en adviseert de commissie positief op de aanvraag omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Tijdens de behandeling van de aanvraag zijn 2 reacties ontvangen van buurtbewoners, c.q. belanghebbenden. De reacties bevatten, samengevat, de volgende opmerkingen en bezwaren:

1. De aangevraagde dakopbouw is een grote overschrijding van de maximale bouwhoogte. Door de verhoging heeft het bouwwerk een aanzienlijke vermindering van bezonning, daglicht en uitzicht voor omliggende woningen en tuinen;
2. Daarnaast krijgt de dakopbouw een woonbestemming hetgeen directe inkijk veroorzaakt in elkaars woning en tuin. Dit leidt tot een behoorlijke vermindering van onze privacy;
3. De uitbreiding van het bouwwerk met een extra bouwlaag zal zorgen voor een negatief effect op de marktwaarde van de omliggende woningen.

De ingediende zienswijzen zijn meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.

Algemene voorwaarden

1. De werkzaamheden dienen plaats te vinden overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden. Deze dienen op de bouwplaats beschikbaar te zijn.;
2. Bij de realisatie van het bouwwerk wordt de Wassenaaarse Bouwverordening in acht genomen;
3. De start van de bouwwerkzaamheden wordt ten minste twee werkdagen voor daadwerkelijk aanvangen gemeld bij de bouwinspecteur van de gemeente Wassenaar. Dit kan via bouwmeldingen@wassenaar.nl;
4. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld. Dit kan via bouwmeldingen@wassenaar.nl
5. Het bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien deze nog niet gereed is gemeld en vrijgegeven is door het bevoegd gezag.
6. Het hijsen van bouw materiaal en andere lasten mag niet plaatsvinden op of boven naburige percelen en bouwwerken. (Tenzij daartoe i.o.m. betrokkenen en de bouwinspecteur) voldoende veiligheidsmaatregelen zijn getroffen; waaronder afzettingen en ontruiming.
7. De bouwlocatie en de omgeving dienen te allen tijde bereikbaar te blijven voor voertuigen van hulpdiensten met voldoende vrije doorgang.

Voorwaarden Bouwbesluit 2012

4. Ten aanzien van de brandvertragende elementen worden minimaal 2 weken voor gereedmelding de certificaten en of attesten van de toegepaste materialen aangeleverd bij het bevoegd gezag;
 - a. Brandwerend band, kit en beplating;
 - b. Brandwerende manchetten;
 - c. Brandwerende deuren in combinatie met kozijnen;
 - d. Rookmelders
5. Ten aanzien van de toegepaste materialen ten aanzien van doorval veiligheid van vloeren worden minimaal 2 weken voor gereedmelding de certificaten van deze materialen aangeleverd bij het bevoegd gezag;
 - a. Glas ter plaatse van vloerrandbeveiliging;
 - b. Glas in kozijnelementen die het doorvallen moeten voorkomen.
6. Van de ventilatie-, brandveiligheids- en elektrainstallatie worden de inregel- of installatieattesten aangeleverd op verzoek van het bevoegd gezag;

7. De constructie is akkoord op hoofdlijnen, waarbij nog moet worden voldaan aan de volgende, nadere, voorwaarden:
 - a. Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden wordt een berekening aangeleverd waaruit de geschiktheid van de bestaande fundering blijkt;
 - b. Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dienen de constructieve tekeningen en berekeningen te zijn aangepast aan het gewijzigde ontwerp d.d. 19 augustus 2022.
8. Met de uitvoering wordt niet begonnen voordat aan de voorwaarde in punt 4 is voldaan en deze akkoord zijn bevonden door het bevoegd gezag.

Bijlage 3

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/22/063909/V

Activiteit:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo.

Inhoud:

Op de dakvloer van het pand wil de initiatiefnemer een extra bouwlaag creëren. De bestemming voor deze extra verdieping wordt de functie "wonen".

Bestemmingsplan:

Op de dakvloer van het pand wil de initiatiefnemer een extra bouwlaag creëren. De bestemming voor deze extra verdieping wordt de functie "wonen".

De gronden waarop wordt gebouwd vallen binnen de volgende bestemmingsplannen:

Vigerend bestemmingsplan	: Centrum
Vastgesteld	: 21-12-2009
Vigerend bestemmingsplan	: Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie
Vastgesteld	: 12-04-2018

De gronden waarop wordt gebouwd vallen onder de bestemming:

Enkelbestemming "Bedrijfsdoeleinden" (artikel 10 Centrum);

Dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3" (Paraplu bestemmingsplan)

Overwegingen:

Het plan is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

Het bouwplan voldoet niet aan artikel 10, lid 2 onder c (Bestemmingsplan Centrum)

Het bouwplan heeft een maximaal toegestane hoogte van goot EN nok van 6 meter volgens de plankaart behorend bij het Bestemmingsplan "Centrum". Het bouwplan onverschrijdt deze hoogte. Er zijn onder lid 4 en lid 5 geen vrijstellingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de maximale bouwhoogte.

Er zijn dan ook geen ontheffingsmogelijkheden opgenomen binnen het vigerende bestemmingsplan

Er kan slechts een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2 van de Wabo. Het Beleid Kruiemelgevallen gemeente Wassenaar 2015 biedt geen vastgestelde mogelijkheden om zonder tussenkomst van de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente Wassenaar medewerking te verlenen. Er kan alleen medewerking worden verleend aan het bouwplan met een positief advies van de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente Wassenaar.

Het bouwplan is op 8 juni 2022 beoordeeld door de stedenbouwkundig adviseur. Het advies luidt:

Akkoord onder voorwaarde

Op grond van de omliggende bebouwing (twee lagen met kap) en de strijdigheid met het BP is alleen een terugliggende opbouw voorstelbaar. uitzondering is de achterzijde (de niet-Baronielaanzijde). De afwijkende vorm (plat afgedekt) sluit goed aan bij het afwijkende karakter van de bestemming en de huidige verschijningsvorm.

De opbouw moet daarom aan de voorzijde (Baronielaan) ook over de volle breedte terugvallen. Daar wordt nog niet aan voldaan en zal het plan op moeten worden aangepast.

Op 19 augustus 2022 zijn gewijzigde tekeningen aangeleverd waarin bovenstaande opmerkingen zijn verwerkt. De gewijzigde tekeningen zijn voorgelegd aan de stedenbouwkudige.

De stedenbouwkudige heeft het plan opnieuw beoordeeld en komt tot de conclusie dat:

Met deze aangepaste set komt de aanvraag omgevingsvergunning tegemoet aan de gestelde voorwaarde ten aanzien van het eerdere advies en wordt gesteld dat er sprake is van een zorgvuldige afweging ten aanzien van de ruimtelijke ordening. De afdeling stedenbouw adviseert positief op de aanvraag omgevingsvergunning.