

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201701338

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het in- en uitwendig veranderen van het kantoor R.J. Schimmelpennincklaan 3 tot woongebouw met 8 woningen en het aanleggen van 2 uitritten ten behoeve van 16 parkeerplaatsen op eigen terrein

Adres: RJ Schimmelpennincklaan 3

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 05-10-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A6488941.out.pdf

Documentid: 32973146

Bestandsgrootte: 234532



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit R.J. Schimmelpennincklaan 3

Uw brief van

Ons kenmerk

201701338/6488941

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 20 januari 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het in- en uitwendig veranderen van het kantoor R.J. Schimmelpennincklaan 3 tot woongebouw met 8 woningen en het aanleggen van 2 uitritten ten behoeve van 16 parkeerplaatsen op eigen terrein ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 12 oktober 2017 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie N, nr. 7087.

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 Rijks beschermd stadsgezicht 'Zorgvliet'. De aanvraag heeft mede betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijksmonumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zorgvliet-World Forum', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemmingen 'waarde - cultuur' en 'waarde - archeologie'

zijn opgenomen;

- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als woning en het bouwen met in achtneming van de cultuurhistorische waarden.

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

Bij besluit van 12 mei 2016, kenmerk 201519314/597920, hebben wij reeds de afwijking van de planregels betreffende het veranderen van het kantoor tot 8 appartementen toegestaan.

Hierbij is mede aangetoond dat in de vereiste parkeergelegenheid voor 16 personenauto's is voorzien op het eigen terrein waardoor de parkeerdruk op de openbare straat niet toeneemt.

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 23 maart 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:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 29 maart 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

Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Cluster 1' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

"De commissie constateert dat er in dit bouwplan het volgende zorgvuldig is uitgewerkt en oordeelt hier zeer positief over:

- De later aangebouwde berging aan de achterzijde wordt afgebroken. De gevels worden hier voorzien van nieuwe openingen.*

Echter op een aantal punten oordeelt de commissie negatief, deze punten leiden tot een ernstige aantasting van het monument:

- Twee dakschilden (linker- en rechterzijgevel) worden 'verglaasd'. Dit leidt tot een ernstige aantasting van de kap en het aanzicht van de villa. De geheel gesloten dakschilden ter plaatse van de tweede verdieping van de kap (de voormalige archiefzolder) zijn beeldbepalend voor het totaalbeeld van het gebouw en dienen daarom gesloten te blijven. De commissie pleit voor een meer traditionele oplossing voor daglichttoetreding, bijvoorbeeld door het beperkt gebruik van dakramen. Maar ook hier dient zeer terughoudend mee om gegaan te worden. Zij verzoekt om vooral aan de straatgevels terughoudend te zijn aan de achterzijde te zoeken naar daglichttoetreding.*
- Tegen de zijgevels worden balkons gerealiseerd. Het aanbrengen van balkons aan dit monument vormt een ernstige aantasting voor het monument en is niet acceptabel.*
- Alle kozijnen met stalen ramen worden vervangen. In bestaande situatie is sprake van houten kozijnen met stalen ramen. In de nieuwe situatie worden de stalen kozijnen vervangen voor stalen ramen met een geïsoleerd profiel. De commissie geeft aan dat in dit geval de kozijnen van een dusdanig goede staat zijn dat het oorspronkelijke materiaal hiervan behouden dient te blijven. Binnenzetramen zouden een mogelijk alternatief zijn om de isolatiewaarde te verbeteren. Het plaatsen van ventilatieroosters is niet toegestaan."*

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 5 juli 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt: Niet akkoord.

Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Cluster 1' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. *"Eerder kon de commissie niet instemmen met het destijds voorgestelde ontwerp. De commissie kon niet instemmen met de voorgestelde "patrijspoorten" in de schilddaken boven de risalieten. De geheel gesloten dakschilden ter plaatse van de tweede verdieping van de kap (de voormalige archiefzolder) achtte de commissie beeldbepalend voor het totaalbeeld van het gebouw en dienen daarom gesloten te blijven. Voor daglichttoetreding pleitte de commissie voor een beperkte (en zeer terughoudend) toepassing van dakramen.*

In het voorliggende aangepaste ontwerp zijn zowel de 'patrijspoorten' als de dakramen in afmetingen verkleind. De commissie kan instemmen met de positie, vormgeving en detaillering van de patrijspoorten en dakvensters. Het verkleinen van de openingen levert een rustiger kappenlandschap op. De commissie pleit echter voor het aanbrengen van dakramen met dezelfde afmetingen.

Tegen de linker- en rechter zijgevel worden nog altijd aangehangen balkons voorgesteld. De commissie beoordeeld het aanbrengen van balkons aan dit monument als een ernstige aantasting van dit monument en niet acceptabel. In de achtergevel kan de commissie zich het toevoegen van Franse balkons ten behoeve van inpandige buitenruimten voorstellen."

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 16 augustus 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt: Niet akkoord.

Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Cluster 1' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' *"Eerder heeft de commissie, op onderdelen, ingestemd met destijds voorgestelde wijzigingen aan dit pand. De ingrepen in de dakschilden – patrijspoorten en dakramen – achtte zij voldoende ondergeschikt. Zij pleitte echter voor de aanbreng van dakramen met dezelfde afmetingen. De commissie beoordeelde het aanbrengen van balkons aan dit monument als een ernstige aantasting van dit monument en niet acceptabel. In de achtergevel kon de commissie zich het toevoegen van Franse balkons ten behoeve van inpandige buitenruimten voorstellen. In het voorliggende aangepaste ontwerp zijn de glazen lamellen ter plaatse van de balkons komen te vervallen. De toegang naar de balkons wordt beperkt door per balkon één venster te vervangen door dubbele deuren. Hoewel de commissie voornoemde wijzigingen een verbetering acht blijft zij bij haar standpunt ten aanzien van de balkons. Zij beoordeelt het aanbrengen van balkons aan dit monument als een ernstige aantasting van dit monument en niet acceptabel."*

Met dit advies kunnen wij ons vanuit een architectonisch oogpunt gedeeltelijk verenigen.

Daartegenover staat evenwel dat de herontwikkeling van dit voormalige kantoorpand naar woningbouw een gewenste ontwikkeling is.

Ten aanzien van de balkons tegen de zijgevels zijn wij van mening dat dit in dit specifieke geval acceptabel is. Er is aangestuurd op de herontwikkeling van dit voormalige kantoorpand naar woningbouw. Vanuit het nieuwe gebruik van het rijksmonument, appartementen in een hoger segment van de markt, is een privé buitenruimte per appartement gewenst. Anders dan de welstands- en monumentencommissie zijn wij van mening dat de gekozen vormgeving; een lichte constructie, passend is. Met het weglaten van de eerder voorgestelde lamellen wordt voldoende tegemoet gekomen aan de wens om de balkons zo ijl en slank mogelijk vorm te geven. Doordat de balkons op een terug liggend gedeelte van de gevel worden aangebracht wordt de visuele impact van de toevoeging op het monument beperkt tot de zijgevels.

Het belang van de herontwikkeling weegt voor ons college in de onderhavige situatie zwaarder dan het welstandsbelang. Wij nemen het welstandsadvies om deze redenen dan ook niet over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit 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'.

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. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
 - noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;*
 - noot: Bij vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef;*
 - noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef;*
 - een berekening van de hekwerken en de bevestiging op de onderliggende constructie;
 - een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken.

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

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 1.25 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.

Nadere aanwijzingen

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.

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.

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.

Beoordeling activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument R.J. Schimmelpennincklaan 3, monumentnummer 477392, kadastraal bekend als gemeente ‘s-Gravenhage sectie N, nummer 7087, overeenkomstig de tekeningen.

Ingevolge artikel 3.3 van de Erfgoedwet is het pand beschermd als Rijksmonument en is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van het monument een vergunning vereist.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Den Haag 2010.

Ingewonnen adviezen:

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet, artikel 15, lid 2 van de Monumentenwet 1988, juncto artikel 13, lid 2 van de Monumentenverordening Den Haag 2010 is het plan voor het wijzigen van het rijksmonument beoordeeld. Op 29 maart 2017 heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Niet akkoord

De commissie constateert dat er in dit bouwplan een aantal punten zorgvuldig is uitgewerkt en oordeelt hier zeer positief over:

- *De later aangebouwde berging aan de achterzijde wordt afgebroken. De gevels worden hier voorzien van nieuwe openingen.*
- *Het diensttrappenhuis wordt in stijl doorgezet naar de zolder. Hier spreekt de commissie zeer grote waardering voor uit.*
- *Intern blijven de meeste kamers grotendeels intact (schouwen, plafonds e.d.). Ook spreekt de commissie grote waardering uit voor het integreren van de installaties bijvoorbeeld in de bestaande loze schoorstenen.*
- *Een groot deel van de deuren in de entreehal en rond het trappenhuis lijken te worden verwijderd en dichtgemetseld. De commissie vraagt hier meer duidelijkheid over en geeft aan dat het van belang is dat, indien de deuren nog aanwezig zijn, deze zichtbaar dienen te blijven. Op de beletage lijkt het uitsluitend te gaan om de oorspronkelijke omlijsting. Indien de huidige deuren geen monumentale waarde bevatten, dan zou voor een andere oplossing gekozen kunnen worden, mits de oorspronkelijke omlijsting behouden blijft.*
- *De commissie heeft in beginsel waardering voor het aanbrengen van een zeer dun isolatiepakket. Zij heeft echter nog wel haar vraagtekens bij het feit of deze oplossing bouwfysisch ook goed is en dan in het bijzonder op de aansluitingen op de houten delen en geprofileerde omlijstingen.*

Echter op een aantal punten oordeelt de commissie negatief, deze punten leiden tot een ernstige aantasting van het monument:

- *Twee dakschilden (linker- en rechterzijgevel) worden ‘verglaasd’. Dit leidt tot een ernstige aantasting van de kap en het aanzicht van de villa. De geheel gesloten dakschilden ter plaatse van de tweede verdieping van de kap (de voormalige archie fzolder) zijn beeldbepalend voor het totaalbeeld van het gebouw en dienen daarom gesloten te blijven. De commissie pleit voor een meer traditionele oplossing voor daglichttoetreding, bijvoorbeeld door het beperkt gebruik van dakramen. Maar ook hier dient zeer terughoudend mee om*

- gegaan te worden. Zij verzoekt om vooral aan de straatgevels terughoudend te zijn aan de achterzijde te zoeken naar daglichttoetreding.
- Tegen de zijgevels worden balkons gerealiseerd. Het aanbrengen van balkons aan dit monument vormt een ernstige aantasting voor het monument en is niet acceptabel.
 - Alle kozijnen met stalen ramen worden vervangen. In bestaande situatie is sprake van houten kozijnen met stalen ramen. In de nieuwe situatie worden de stalen kozijnen vervangen voor stalen ramen met een geïsoleerd profiel. De commissie geeft aan dat in dit geval de kozijnen van een dusdanig goede staat zijn dat het oorspronkelijke materiaal hiervan behouden dient te blijven. Binnenzetramen zouden een mogelijk alternatief zijn om de isolatiewaarde te verbeteren. Het plaatsen van ventilatieroosters is niet toegestaan.
 - In ruimte 02.1.07 (midden, achterin) is een stucplafond aanwezig. In het voorstel wordt deze verwijderd ten behoeve van een nieuwe indeling die kamerhoog is. Gesuggereerd wordt om een los element, los van de plafonds te plaatsen. Zo blijven de plafonds in tact. Gevraagd wordt om een doorsnedetekening.
 - De twee zijramen in de wand tussen de entreehal en het trappenhuis worden opengemaakt ten behoeve van ventilatie. Onduidelijk is op welke wijze dit gaat gebeuren. De commissie vraagt om meer duidelijkheid hierover en dit beter uit te werken.
 - De grootte van de doorbraken is over het algemeen acceptabel, maar soms te dicht op de hoeken. Zij vraagt om meer aanzetten van de doorgebroken wanden te laten zitten.

Op 24 mei 2017 is een aangepast plan voorgelegd en heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Niet akkoord

Eerder kon de commissie niet instemmen met het destijds voorgestelde ontwerp. Een aantal wijzigingen beoordeelde zij als een ernstige aantasting van het monument. Twee bestaand volledig gesloten dakschilden (linker- en rechterzijgevel) werden 'verglaasd'. Dit leidde tot een ernstige aantasting van de kap en het aanzicht van de villa. De geheel gesloten dakschilden ter plaatse van de tweede verdieping van de kap (de voormalige archiefzolder) zijn beeldbepalend voor het totaalbeeld van het gebouw en dienen daarom gesloten te blijven. De commissie pleitte voor een meer traditionele oplossing voor daglichttoetreding, bijvoorbeeld door het beperkte (zeer terughoudende) gebruik van dakramen. Tegen de zijgevels werden balkons voorgesteld.. De commissie beoordeelde het aanbrengen van balkons aan dit monument als een ernstige aantasting van het monument en niet acceptabel.

In het voorliggende aangepaste ontwerp wordt, in plaats van het verglazen van de gevels 'patrijspoorten' voorgesteld. De commissie kan hier niet mee instemmen.

De geheel gesloten dakschilden ter plaatse van de tweede verdieping van de kap (de voormalige archiefzolder) zijn beeldbepalend voor het totaalbeeld van het gebouw. Dakopeningen zijn slechts beperkt en zeer terughoudend mogelijk. Ook voor wat betreft de balkons blijft de commissie bij haar standpunt. De balkons ziet zij als een verstoring van de monumentale gevel. Aan de achterzijde is onderzoek naar de mogelijkheden tot het creëren van inpandige buitenruimte denkbaar.

De commissie constateert dat er in dit bouwplan het volgende zorgvuldig is uitgewerkt en oordeelt hier zeer positief over:

De later aangebouwde berging aan de achterzijde wordt afgebroken. De gevels worden hier voorzien van nieuwe openingen.

Van vervanging van de stalen ramen is niet langer sprake. Er is enkel sprake van herstelwerkzaamheden.

Op 16 augustus 2017 is een aangepast plan voorgelegd en heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Niet akkoord

Eerder heeft de commissie, op onderdelen, ingestemd met destijds voorgestelde wijzigingen aan dit pand. De ingrepen in de dakschilden – patrijspoorten en dakramen – achtte zij voldoende ondergeschikt. Zij pleitte echter voor de aanbreng van dakramen met dezelfde afmetingen. De commissie beoordeelde het aanbrengen van balkons aan dit monument als een ernstige aantasting van dit monument en niet acceptabel. In de achtergevel kon de commissie zich het toevoegen van Franse balkons ten behoeve van inpandige buitenruimten voorstellen.

In het voorliggende aangepaste ontwerp zijn de glazen lamellen ter plaatse van de balkons komen te vervallen. De toegang naar de balkons wordt beperkt door per balkon één venster te vervangen door dubbele deuren. Hoewel de commissie voornoemde wijzigingen een verbetering acht blijft zij bij haar standpunt ten aanzien van de balkons. Zij beoordeelt het aanbrengen van balkons aan dit monument als een ernstige aantasting van dit monument en niet acceptabel. De voorgestelde interne wijzigingen zijn akkoord. De oorspronkelijke structuur en afwerking wordt voldoende gerespecteerd.

Advies van de Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen.

Op grond van artikel 2.26 lid 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en art. 6.4, lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht is het plan voor advies verzonden aan de Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen. Op 26 april 2017 heeft de Minister als volgt geadviseerd:

“Mijn advies luidt positief met uitzondering van het vervangen van alle stalen ramen voor nieuwe profielen met ventilatieroosters en het verglazen van twee dakschilden van het middenrisaliet. Op deze twee punten adviseer ik u negatief. Verder verwijs ik u naar mijn aanbevelingen en opmerkingen onder het kopje ‘motivering’.

Aanbevelingen

Bij mijn advies doe ik u de volgende aanbevelingen.

- Voor meer informatie over restauratiekwaliteit verwijs ik u naar www.stichtingerm.nl en www.monumentaalschilderwerk.nl

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag, geregistreerd onder nummer CIK-2017-232.

Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten: de herbestemming van het pand Schimmelpennincklaan 3 van een kantoorfunctie naar een woonfunctie (8 appartementen).

Over het plan is diverse keren vooroverleg ter plaatse gevoerd. Er is ook een préadvies uitgebracht. Helaas moet ik constateren dat dit ten aanzien van de lichtvoorziening in de kap en de stalen ramen niet heeft geleid tot een verbeterd plan.

Motivering

Gelet op het monument en de ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen:

- *De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument (www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl)*
- *Aanvullende waardestelling/bevindingen naar aanleiding van het bezoek*
- *Bouwkundige/bouwhistorische aspecten*
- *Architectuurhistorische/architectonische aspecten*
- *Functie/herbestemming/bestemmingplan*
- *Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo)*

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

Ik ben op hoofdlijnen positief over de herbestemming van dit kolossale kantoorpand tot appartementengebouw. Hierbij blijft het rijk afgewerkte en indrukwekkende trappenhuis behouden en als hart van het gebouw functioneren. Ook de dienstentrap blijft intact. Bijzondere interieuronderdelen blijven behouden (schouwen, kluisdeuren, uurwerk, wandafwerking) en met de plattegronden wordt doordacht omgegaan. De grootste wijzigingen betreffen het creëren van buitenruimte, de omgang met de stalen ramen en de ingrepen in de kapverdieping.

Om meer inzicht in de ontwikkeling en afwerking van het pand te krijgen is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd.

Gevels

- *Een niet-monumentale aanbouw in de oksel van het pand aan de achterzijde wordt gesloopt. Hierover adviseer ik u positief.*
- *De hoog opgetrokken souterrainverdieping (begane grond) krijgt gedeeltelijk een woonbestemming. Ten behoeve van het wonen worden enkele dubbele deuren geplaatst. Gelet op de nieuwe functie is dit een voorstelbare wijziging.*
- *Op de geveltekeningen van de bestaande én nieuwe situatie staan de getraliede vensters van deze souterrainverdieping niet ingetekend. Ik ga ervan uit dat deze gehandhaafd worden conform bestaand.*
- *Het voorstel is om alle stalen ramen te vervangen door nieuwe profielen en dubbel glas. Gelet op de zeer goede bouwtechnische staat van de ramen en de zeldzaamheidswaarde kan ik niet meegaan in het vervangen van de ramen en adviseer ik u op dit punt negatief.*
- *In het Rapport van Toorenburg zijn verschillende opties onderzocht. Een belangrijke eerste conclusie is dat in de bestaande ramen gelaagd glas met een hoge isolerende waarde past. In het rapport wordt deze optie afgewezen, omdat het niet mogelijk is om in het glas gevelroosters (bedoeld wordt: raamroosters) toe te passen voor de natuurlijke ventilatie in de woningen. Met dit argument ben ik het niet eens. In de bestaande situatie bevinden zich klepramen met bijbehorend, functionerend beslag. Door deze te behouden en te voorzien van gelaagd glas kan de natuurlijke ventilatie blijven bestaan. Ik adviseer u dan ook om in de bestaande ramen een nieuwe isolerende beglazing van gelaagd glas te plaatsen en daarbij het bestaande ventilatiesysteem (de klepramen) te behouden.*
- *Ten behoeve van de buitenruimte worden op de eerste en tweede verdieping balkons toegevoegd. Gelet op het nieuwe gebruik, de gekozen positie in het terugliggende deel van de gevel en de lichte constructie van de balkons is deze toevoeging acceptabel. Ik adviseer u deze constructie zo licht en onopvallend mogelijk uit te voeren. De toegevoegde lamellen, onder het balkonhek, doen afbreuk aan de architectuur van het pand. Ik adviseer u deze achterwege te laten.*
- *Daarnaast adviseer ik u om per balkon niet twee vensters voor dubbele deuren te vervangen, maar één venster.*

Kap

- *De hoge kapverdieping wordt ingericht als appartement. Dit betekent dat er hogere eisen worden gesteld aan de daglichtvoorziening. Het voorstel is om het dakvlak van de voorkap van twee van de vier middenrisalieten geheel te verglazen. In het vooroverleg heb ik aangegeven dat dit een ingrijpende wijziging vormt van de architectuur (gesloten, hoge kappen) en beleving (uitstralen licht, met name 's avonds). Dit doet afbreuk aan de monumentale waarde. Op dit punt adviseer ik u uitdrukkelijk negatief.*
- *Ik kan u wel positief adviseren op het plaatsen van staande kleine dakvensters in de zijkanten van de dakvlakken (van de kappen van de risalieten). Ook de in totaal acht dakvensters in de hoofdkap en de patio kunnen op mijn instemming rekenen. De maat van de dakvensters is niet aangegeven. Mijn advies is een verticaal model te plaatsen in het dakschild met voldoende 'dak' rondom.*
- *Verzocht is te overwegen de kapverdieping verticaal te spitsen, zodat op deze zolderverdieping ruimten zoals slaapkamers, badkamers, bergingen en installaties ondergebracht kunnen worden die een beperkter daglicht vereisen.*

Plattegronden en interieur

- *De bestaande historische hoofdstructuur van de panden is richtinggevend voor de indeling. Hierover adviseer ik u op hoofdlijnen positief. Ik geef u de volgende punten mee, waarover ik u adviseer deze in uw ontwerpvergunning op te nemen:*
 - *de vrijkomende interieuronderdelen, zoals deuren, in het pand te behouden en te hergebruiken;*
 - *een toelichting te vragen over de omgang met de betegelde vertrekken (vloeren en lambrisering op de begane grond, maar ook de vertrekken 04.2.04 en 05.2.01 op de tweede verdieping). Dit is nu onduidelijk. Ik ga ervan uit dat de betegeling behouden blijft;*
 - *de deuren uitkomend op de centrale hal op de tweede verdieping in het zicht te houden (aan de halzijde);*
 - *de sjabloon belettering op de spanten in de kap ('archief' en geografische aanduidingen) in het zicht te houden.*

Ten aanzien van de nader uit te werken renovatie- en restauratiewerkzaamheden merk ik op dat het uitgangspunt terughoudend herstel zou moeten zijn -een restauratieve aanpak, zoals ook in de conceptaanvraag staat vermeld- met behoud van zoveel mogelijk historisch materiaal en met aandacht voor de historische interieurafwerkingen. Bij nader onderzoek wordt kleuronderzoek aanbevolen. Ik adviseer u om als voorschrift in de vergunning op te nemen dat deze werkzaamheden in nauw overleg met de afdeling Monumenten van uw gemeente worden uitgevoerd.

-Over het isoleren van de buitengevel met platen aan de binnenzijde adviseer ik u om eerst de gevolgen daarvan beter inzichtelijk te laten maken: Wat zijn de bouwfysische gevolgen? Wat zijn de gevolgen voor het interieur (aansluitdetails op plafonds en kozijnen, omgang lambriseringen)? Wat is het nut van het isoleren van de buitenwanden gelet op het enorme glasoppervlak?"

Naar aanleiding van het advies van 26 april 2017 zijn gewijzigde tekeningen ingediend. Op 7 juli 2017 heeft de Minister als volgt geadviseerd:

- *Het is positief dat de bestaande stalen kozijnen gehandhaafd blijven. Op dit punt vervalt mijn eerder afgegeven negatieve advies. Let wel: op de tekeningen 'DO brandveiligheid' van 16 mei 2017 staan nieuwe stalen kozijnen met dubbele beglazing ingetekend. Dit schept verwarring. Ik adviseer u een juiste set tekeningen (bestaand – nieuw) bij de vergunning te voegen met de juiste detailtekeningen. Worden er bijvoorbeeld achterzetramen geplaatst? Of worden de ramen voorzien van gelaagd glas? Blijft het bestaande ventilatiesysteem (de klepramen) behouden?*
- *In de kap worden vierkante dakvensters geplaatst. Ik adviseer u om een staand model dakvensters in de kap op te nemen (dus geen vierkante).*
- *De ronde vensters in de risalerende dakvlakken vormen een verbetering ten opzichte van het eerdere plan waarbij de gehele dakrisaliet werd verglaasd. In voorliggend voorstel ligt de ronde opening in het vlak en houdt het voldoende dak rondom. Deze wijziging is voorstelbaar.*

Wellicht ten overvloede merk ik op dat naar aanleiding van het eerder gegeven advies nog de volgende vragen open staan:

- *Op de geveltekeningen van de bestaande én nieuwe situatie staan de getraliede vensters van deze souterrainverdieping niet ingetekend. Ik ga ervan uit dat deze gehandhaafd worden conform bestaand.*
- *De toegevoegde lamellen, onder het balkonhek, doen afbreuk aan de architectuur van het pand. Ik adviseer u deze achterwege te laten. Daarnaast adviseer ik u om per balkon niet twee vensters voor dubbele deuren te vervangen, maar één venster.*
- *Ik geef u de volgende punten mee, waarover ik u adviseer deze in uw ontwerpvergunning op te nemen:*
 - *de vrijkomende interieuronderdelen, zoals deuren, in het pand te behouden en te hergebruiken;*
 - *een toelichting te vragen over de omgang met de betegelde vertrekken (vloeren en lambrisering op de begane grond, maar ook de vertrekken 04.2.04 en 05.2.01 op de tweede verdieping). Dit is nu onduidelijk. Ik ga ervan uit dat de betegeling behouden blijft;*
 - *de deuren uitkomend op de centrale hal op de tweede verdieping in het zicht te houden (aan de halzijde);*
 - *de sjabloon belettering op de spanten in de kap ('archief' en geografische aanduidingen) in het zicht te houden.*
- *Ten aanzien van de nader uit te werken renovatie- en restauratiewerkzaamheden merk ik op dat het uitgangspunt terughoudend herstel zou moeten zijn –een restauratieve aanpak, zoals ook in de conceptaanvraag staat vermeld- met behoud van zoveel mogelijk historisch materiaal en met aandacht voor de historische interieurafwerkingen. Bij nader onderzoek wordt kleuronderzoek aanbevolen. Ik adviseer u om als voorschrift in de vergunning op te nemen dat deze werkzaamheden in nauw overleg met de afdeling Monumenten van uw gemeente worden uitgevoerd.*
- *Over het isoleren van de buitengevel met platen aan de binnenzijde adviseer ik u om eerst de gevolgen daarvan beter inzichtelijk te laten maken: Wat zijn de bouwfysische gevolgen? Wat zijn de gevolgen voor het interieur (aansluitdetails op plafonds en kozijnen, omgang lambriseringen)? Wat is het nut van het isoleren van de buitenwanden gelet op het enorme glasoppervlak?"*

Overwegingen:

Met het advies van de welstands- en monumentencommissie kunnen wij ons gedeeltelijk verenigen. Ten aanzien van de balkons tegen de zijgevels zijn wij het met de minister eens dat gelet op het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo) het toevoegen van balkons in dit specifieke geval acceptabel is. Er is aangestuurd op de herontwikkeling van dit voormalige kantoorpand naar woningbouw. Vanuit het nieuwe gebruik van het rijksmonument, appartementen in een hoger segment van de markt, is een privé buitenruimte per appartement gewenst. Anders dan de welstands- en monumentencommissie delen wij de mening van de minister dat de gekozen vormgeving; een lichte constructie, passend is. Met het weglaten van de eerder voorgestelde lamellen wordt voldoende tegemoet gekomen aan de wens om de balkons zo ijl en slank mogelijk vorm te geven. Doordat de balkons op een terug liggend gedeelte van de gevel worden aangebracht wordt de visuele impact van de toevoeging op het monument beperkt tot de zijgevels. Wij volgen het advies van de minister dat deze positie en vormgeving acceptabel is.

Met de overige punten in het advies van de welstands- en monumentencommissie kunnen wij ons verenigen.

Met het advies van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap kunnen wij ons verenigen. Naar aanleiding van het laatste advies zijn op respectievelijk 1 augustus 2017 en 6 september 2017 nieuwe stukken ingediend. Hierbij zijn de lamellen van de balkons komen te vervallen, is het aantal te maken toegangen per balkon teruggebracht tot één en de deuren en architraaflijsten rond het trappenhuis zijn conform het advies van de minister als te handhaven aangeduid.

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen en de ingewonnen adviezen waarmee zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan geen onaanvaardbare aantasting van de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het monument betekent.

Eindoordeel activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’.

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

- Indien tijdens de restauratie tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient er contact opgenomen te worden met de afdeling Monumentenzorg om te bezien of een nadere goedkeuring nodig is.
- De sjabloonbelettering op de spanten in de kap (‘archief’ en geografische aanduidingen) dienen in het zicht te worden houden.
- De definitieve bestektekeningen/werkbeschrijving van het herstel van de stalen kozijnen en de definitieve kleurstelling dienen voor uitvoering ter goedkeuring aan monumentenzorg te worden overgelegd.
- De vrijkomende onderdelen dienen in overleg met monumentenzorg zoveel mogelijk in het pand hergebruik te worden.

Activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Zorgvliet-World Forum’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Kantoor’ en de dubbelbestemmingen ‘waarde- cultuur’ en ‘waarde –archeologie’ zijn opgenomen;

De aanvraag niet voldoet aan artikel 26.1 onder a jo. 26.2 onder a van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen met in achtneming van de cultuurhistorische waarden.

Conform artikel 26.3 kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.2 onder a ten behoeve van een afwijkende gevelindeling mits, naar het oordeel van de Monumentencommissie, de oorspronkelijke waardevolle karakteristiek van het pand of ensemble, niet wordt aangetast.

Het plan is behandeld in de vergaderingen van de welstands- en monumentencommissie van 24 mei 2017, 5 juli 2017 en 16 augustus 2017 en niet akkoord bevonden.

Op de adviezen en de motivering wordt ingegaan bij de beoordeling van de activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’.

Echter artikel 26.2 onder b, bepaalt dat het bepaalde onder artikel 26.2 onder a niet geldt indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken.

Eindoordeel activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’.

Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit beoordeeld aan de hand van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Den Haag.

Op 18 april 2017 is het advies van de ACOR ontvangen:

ACOR gaat akkoord met het aanleggen van de 2 uitwegen.

Op 21 april 2017 is het advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Scheveningen ontvangen:

De wegbeheerder gaat akkoord met het aanleggen van de 2 uitwegen.

De bruikbaarheid van de weg en de veiligheid en doelmatigheid daarvan worden door de uitweg niet nadelig beïnvloed.

De wegbeheerder van het stadsdeel Scheveningen gaat akkoord onder de voorwaarde dat:

Op de ontwerptekening nog de aansluiting van de nieuwe situatie van de uitweg in de parkeerstrook moet worden doorgezet, zodanig dat de inrit plaatselijk doorloopt in de parkeerstrook. De bestrating van de stoep dient in een afwijkende bestrating en (dikker dan 8 cm) te worden aangebracht. De nieuwe uitweg vanuit de garage van het pand dient minimaal 5 m¹ zicht te hebben op het fietsverkeer in twee richtingen en autoverkeer in één richting. Wenselijk is om dit ook aan de rand van de erfgrans en aan de rand van het voetpad het zicht optimaal te organiseren.

Op 24 maart 2017 is het advies van de Politie Haaglanden ontvangen:

De Politie gaat akkoord met het aanleggen van de 2 uitwegen.

De bruikbaarheid van de weg en de veiligheid en doelmatigheid daarvan worden door de uitweg niet nadelig beïnvloed.

Op 29 maart 2017 is het advies van DSO, afdeling Verkeer & Infra ontvangen:

De afdeling Verkeer en Infra van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling heeft de uitweg beoordeeld.

De parkeerdruk is onder de 90%.

De afdeling Verkeer & Infra gaat akkoord met het aanleggen van de 2 uitwegen.

Op 24 maart 2017 is het advies van de groenbeheerder van het stadsdeel Scheveningen ontvangen:

De groenbeheerder geeft aan dat er bij de meest zuidelijke uitweg 5 prunussen staan, die enigszins van belang zijn voor het straatbeeld.

Er is ruimte genoeg om een herplant van hetzelfde aantal en dezelfde soort te adviseren.

Eindoordeel activiteit uitweg:

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen'.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in de wegenbouw uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het Stadsdeel Scheveningen van de Dienst Publiekszaken, goedgekeurde werktekening.

(Wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van het Klant contact centrum)

De uitweg dient in overleg en met goedkeuring van de wegbeheerder en volgens de richtlijnen Handboek openbare ruimte uitgevoerd te worden.

In het kader van de verkeersveiligheid dient voldoende zicht op de weg te zijn.

De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitrit moeten minimaal 8 cm dik zijn. De aansluiting van de elementenverharding van de uitrit op het asfalt dient volgens richtlijnen Handboek openbare ruimte van de Gemeente Den Haag uitgevoerd te worden. De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating.

Verder wijzen wij u erop:

Het kappen van bomen is omgevingsvergunningsplichtig op grond van de algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag, meer informatieve vindt u op de site van de gemeente.

<https://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/to/Omgevingsvergunning.htm>

De verplaatsing van de openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van aanvrager in overleg met de wegbeheerder van het stadsdeel Scheveningen de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

De verplaatsing van de straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering en Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de Gemeente Den Haag rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl

Indien gewenst kan op kosten van de aanvrager voor het aanleggen van de uitweg gebruik worden gemaakt van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf. Een offerte kan aangevraagd worden via werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl