



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Cylinderstraat 4

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 24 december 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van 2 klusunits (CS01 en CS02) in de voormalige gymzaal van de school Cylinderstraat 4 tot woning.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Bouwen' waarop de reguliere 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 activiteit kan worden verleend.

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in de artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen en berekeningen.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201700044/6243826

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201700044/6243826

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Wij maken u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Ten slotte wijzen wij 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.

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nr. 7275.

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 niet gelegen in een rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht en betreft niet een bouwwerk dat wordt vermeld in het rijks/gemeentelijk monumentenregister.

In het kader van het project Kleinschalig Opdrachtgeverschap heeft de Gemeente bestaande panden (kluspanden) uitgeven waarbij particulieren de kans wordt gegeven een eigen appartement in te richten.

In de commissiebrief DSO/2011.1772 – Nieuwe kansen door Kleinschalig Opdrachtgeverschap – is aangegeven dat er wordt ingespeeld op een nieuwe trend in de vastgoedmarkt. In het kluscomplex zal het voormalig schoolgebouw worden getransformeerd naar een appartementencomplex voor 16 zelfstandige appartementen. De kopers zijn contractueel verplicht een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor de eigen woning.

Het betreft een vervolg op een eerder aan de gemeente verleende vergunning van september 2015 voor het klusgereed maken van het voormalig schoolgebouw (dossier 201510089) en de verleende wijziging hierop (dossier 201618092).

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Laakwijk-Schipperskwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en parkeervoorzieningen, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, paden, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het vigerend bestemmingsplan voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik.

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

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

Ingewonnen advies:

Op 2 februari 2017 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota.

“Het voorstel behelst het realiseren van een venster in de achtergevel op de eerste verdieping, een loggia, twee grote vensters en het aanhelen van de gevel door middel van voorzetmetselwerk tegen de zijgevel op de begane grond. De voorgestelde loggia is in positie, afmetingen en uitwerking passend bij de bestaande gevels. De twee grote vensters in de zijgevel, de openslaande deuren en het verband van het nieuwe metselwerk, maken de ingreep in de zijgevel een zelfstandig element, een interventie die subtiel verwijst naar de ornamentiek van het bestaande gebouw.

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

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

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

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)
Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen bouwfysische gegevens

De gegevens betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen per mail ter beoordeling te worden aangeleverd via oloaanvraag@denhaag.nl aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. ons kenmerk **201700044**.

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

Benodigde bouwfysische gegevens:

- Laat zien hoe het verloop van de ventilatiekanalen is en welke Mv-unit wordt toegepast. Geef aan op welke manier er voor wordt gezorgd dat het karakteristieke installatie-geluidniveau niet meer dan 40 dB bedraagt;
- In de ventilatietekening is geen balans tussen de toevoer- en afvoercapaciteit. Daarnaast wordt er niet voldaan aan de eis voor de minimale ventilatiecapaciteit van 0.9 dm³/s per m² in de verblijfsgebieden. Laat zien dat de minimale ventilatiecapaciteit voor verblijfsgebieden (verblijfsruimten zonder scheidingen als dragende wanden, een toiletruimte, badruimte, technische ruimte en een verkeersruimte) wordt behaald. Maak duidelijk welke MV-unit wordt toegepast en hoe de ventilatiekanalen lopen. Pas de ventilatieberekening aan met de bovenstaande gegevens;
- Geef aan welk systeem cv-ketel toegepast wordt, waar deze geplaatst wordt, van waar de verbrandingslucht wordt betrokken en waar de rookgasafvoer uitmondt.
- Maak duidelijk dat er geen warme, vochtige lucht in de constructie dringt door het toepassen van een dampremmende folie.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201700044/6243826

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.

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 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>

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.

Vereniging van Eigenaren

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201700044

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van 2 klusunits (CS01 en CS02) in de voormalige gymzaal van de school Cylinderstraat 4 tot woning

Adres: Cylinderstraat 4

Datum Besluit (P) (GG): 07-02-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6243826.out.pdf

Documentid: 32570517

Bestandsgrootte: 119257