

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201709180

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: voor het veranderen van de als woning in gebruik zijnde kantoor Calliopestraat 10 door het bouwen van een extra verdieping.

Adres: Calliopestraat 10

Datum Besluit (P) (GG): 11-12-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6559087.out.pdf

Documentid: 33092711

Bestandsgrootte: 137433



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Calliopestraat 10

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 19 mei 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de als woning in gebruik zijnde kantoor Calliopestraat 10 door het bouwen van een extra verdieping.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en '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 activiteiten kan worden verleend.

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen met de daarbij behorend in de documentenlijst genoemde tekeningen.

[Geanonimiseerd]

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 wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Uw brief van

Ons kenmerk

201709180/6559087

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201709180/6559087

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

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.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'. De aanvraag geen betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijks of gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Spuikwartier 2013', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'gemengd-1', met de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte 16 meter' en de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' en 'waarde-cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het vergroten van een kantoorpand met een zesde bouwlaag van 334 m² en het verbouwen op de 1^e tot en met de 5^e verdieping tot vijf woningen. De bestaande bouwhoogte van het pand bedraagt circa 16 meter en zal na het realiseren van de extra bouwlaag circa 19 meter bedragen.

De voor 'gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend op de begane grond, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca tot en met de categorie middelzwaar, sport, welzijnsvoorzieningen en op alle bouwlagen wonen en kantoor.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de voorgevelrooilijn en daarmee het bouwvlak, het overschrijden van de toegestane bouwhoogte van 16 meter en het niet kunnen voldoen aan de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's op eigen terrein. Hierdoor 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 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 voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 16 augustus 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

“Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen ‘Extra bouwlaag’ en ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota.

De commissie adviseert in beginsel positief over de voorgestelde extra laag. Het bestaande gebouw is hoger dan de bebouwing in dezelfde wand en is ook door zijn architectuur duidelijk te herkennen als een pand. Dit, in combinatie met de sterke dakrand, maakt de keuze paviljoenachtige kapverdieping een goede.

De architectuur is een passende uitwerking van de opzet. De opbouw is van verschillende zijden goed zichtbaar, is aan al deze zijden en rondom ontworpen. De vensterpartij met buitenruimte boven de gevel aan de Calliopestraat is aan weerszijden voldoende de hoek omgezet om het paviljoenkarakter te realiseren.

De commissie maakt echter bezwaar tegen de indeling van de puien en tegen de ‘indeling’ van de zinken gevelbekleding. Beide zijn te kleinschalig en te fijn bij de onderliggende architectuur en in de omgeving. Hierdoor worden het gebaar van de opbouw en de inpassing in de omgeving verzwakt.”

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht het plan aan te passen.

Het door ons ontvangen aangepast bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 27 september 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

“Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen ‘Extra bouwlaag’ en ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota.

Eerder heeft de commissie in beginsel ingestemd met een extra bouwlaag. Het bestaande gebouw is hoger dan de bebouwing in dezelfde wand en is ook door zijn architectuur duidelijk te herkennen als een pand. Dit, in combinatie met de sterke dakrand, maakt de keuze voor een paviljoenachtige kapverdieping een goede.

De architectuur is een passende uitwerking van de opzet. De opbouw is van verschillende zijden goed zichtbaar, is aan al deze zijden en rondom ontworpen. De vensterpartij met buitenruimte boven de gevel aan de Calliopestraat is aan weerszijden voldoende de hoek omgezet om het paviljoenkarakter te realiseren.

De commissie maakte echter bezwaar tegen de indeling van de puien en tegen de ‘indeling’ van de zinken gevelbekleding. Beide waren te kleinschalig en te fijn bij de onderliggende architectuur en in de omgeving. Hierdoor werd het gebaar van de opbouw en de inpassing in de omgeving verzwakt. In het voorliggende ontwerp is zowel de indeling van de puien als de ‘indeling’ van de zinken gevelbekleding grover. De aansluiting op de bestaande onderliggende architectuur wordt hierdoor vanzelfsprekender en het gebaar van de opbouw voldoende krachtig.”

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

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

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

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Nader in te dienen 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, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. ons kenmerk 201709180.

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

Benodigde constructieve gegevens:

- tekeningen en berekening en constructie opbouw;
- een berekening waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet met betrekking tot de belastingen uit de extra bouwlaag;
- een controleberekening van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen;

Benodigde brandpreventieve gegevens:

- een uitgangspuntendocument voor de gecertificeerde overdrukinstallatie;
- programma van eisen voor de brandmeldinstallatie.

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.

Afdeling 2.2 Sterkte bij brand (verbouw)

Een bestaande vloer, trap of hellingbaan, waarover of waaronder een beschermde route voert, bezwijkt niet binnen 20 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die beschermde route niet ligt.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen 60 minuten door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment.

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 s1_n en een brandklasse C_n.

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 woning.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Bij een te bouwen woonfunctie of bij een functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

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

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

- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

Nadere aanwijzingen

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

Bouwbesluit 2012

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

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

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

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Spuikwartier 2013', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'gemengd-1', met de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte 16 meter' en de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' en 'waarde-cultuurhistorie' zijn opgenomen;

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a.:

- kantoren;
- woningen.

Het bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 16 m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3.2.1, lid b en artikel 22, lid b van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximale hoogte, het bouwen buiten het bouwvlak en het niet voldoen aan de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid m.b.t. het parkeren en het bouwen buiten de toegestane bouwvlak op grond van artikel 23.2, onder f en artikel 23.1, onder a juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, 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 twee parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien de locatie binnen een voetgangersgebied ligt. Het gebied is niet toegankelijk voor auto's en is het effect op het verkeer nihil.

Voor wat betreft het bouwen buiten de toegestane bouwvlak omdat zijn dergelijke overschrijdingen toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m, respectievelijk 10% bedraagt. Voorwaarde daarbij is dat, indien sprake is van overstekende daken en soortgelijke delen van gebouwen, deze bouwdelen zich op een minimale hoogte van 2,40 m boven maaiveld bevinden, of, voor zover deze bouwdelen boven een rijstrook zijn gelegen, deze bouwdelen zich op een minimale hoogte van 4,20 meter boven maaiveld bevinden. De luifel steekt meer dan 1 meter uit het bouwvlak maar bedraagt minder dan 10% staan daarom de binnenplanse afwijking toe.

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

De aanvraag betreft een opbouw van één bouwlaag op het pand Calliopestraat 10 in 'De Resident'. In een vooroverleg met de architect/opdrachtgever en Stedenbouw is dit voorstel een keer besproken. In dat gesprek zijn zorgen geuit over de teruggang in bezonning van de achtergevel van de woningen aan de Herengracht als gevolg van dit voorstel.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201709180/6559087

Het plan ging toen uit van een volledige optopping met een bouwlaag. Door aan de achterzijde een schuin dakvlak toe te passen is aan deze zorg tegemoet gekomen. De bezonning gaat nauwelijks achteruit en de normen worden nipt gehaald.

Het plan gelegen in een binnenstedelijk gebied waar veel hoogbouw voorkomt. Het ophogen van dit pand vormt hierdoor geen substantiële wijziging van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse. Om deze reden zijn er hierdoor ook geen stedenbouwkundige bezwaren tegen.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.