

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201720947

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van het kantoor Oranjestraat 13 tot 4 appartementen

Adres: Oranjestraat 13

Datum Besluit (P) (GG): 18-04-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6709301.out.pdf

Documentid: 33320880

Bestandsgrootte: 122004



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Oranjestraat 13

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 10 november 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het kantoor Oranjestraat 13 tot 4 appartementen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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 de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201720947/6709301

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201720947/6709301

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.

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.

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

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 Den Haag'. De aanvraag heeft geen betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'St. Jacobkerk e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor-1' en de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Kantoor-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

De voor 'Waarde Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum Den Haag'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als woonfunctie waar dit niet is toegestaan en voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van de desbetreffende planregels.

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 28 februari 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidde als volgt:

Niet akkoord

“De commissie kan in beginsel instemmen met het voorstel.

De kozijnen in de voorgevel lijken goed aan te sluiten bij de bestaande kozijnen en lijken het oorspronkelijke gevelbeeld in tact te laten, echter de detailtekeningen zijn verwarrend, bestaand en nieuw lijkt door elkaar heen getekend. De voorgestelde dakkapellen zijn in formaat, hoeveelheid en vormgeving niet passend in de kap. De kap blijft zo onvoldoende herkenbaar.

De voorgestelde balkons aan de achterzijde zijn in diepte voldoende terughoudend en sluiten in hun witte kleurstelling en met hun houten hekwerken voldoende aan bij de bestaande architectuur.

In het gevelaanzicht lijkt de balkonrand echter erg grof, terwijl dit in de detaillering verfijnder lijkt.

Het is onduidelijk hoe de staanders bevestigd zullen worden: tegen de balkonrand zoals op de geveltekening, of tussen het hekwerk zoals in de details.

In de bouwaanvraag wordt bovendien gesproken van groene ramen conform bestaand, terwijl op de tekeningen wit staat aangegeven.”

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld een gewijzigd bouwplan in te dienen. Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 11 april 2018 getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

“De commissie kan instemmen met het aangepaste voorstel. De eerder niet akkoord bevonden dakkapellen in het voordakvlak zijn verkleind, hebben allen dezelfde maat gekregen en zijn in vormgeving nu meer op de bestaande architectuur afgestemd. De kap blijft hierdoor beter herkenbaar en er ontstaat een samenhangend gevelbeeld.

Aan de achterzijde zijn de balkons nu overeenkomstig de detaillering getekend en akkoord.”

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)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

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.

- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.

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

Nader in te dienen overige gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd, dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden in drievoud te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. referentienummer 201720947.

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

- Nadere gegevens en bescheiden waarmee aangetoond wordt dat aan de eis voor de bescherming tegen geluid van installaties wordt voldaan. De plaatsing van de CV-ketels in de woningen 2 en 3 grenst aan de slaapkamer. Om aan de eis voor installatiegeluid te kunnen voldoen kan men de ketel aan een wand met veel massa plaatsen.
- Aangepaste tekeningen waaruit blijkt dat de ventilatiebalans overeenkomt met de berekeningen van Wolf Dikken.
- Aangepaste geveltekeningen, in overeenstemming met de detailtekeningen, waarop te zien is dat verblijfsruimten VR 4.1 en 4.2 voorzien zijn van spuivoorzieningen.

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

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23)

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.

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (artikel 1.25)

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘St. Jacobskerk e.o.’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Kantoor-1’ en de dubbelbestemming ‘Waarde Cultuurhistorie’ zijn opgenomen.

De voor ‘Kantoor-1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

De voor ‘Waarde Cultuurhistorie’ aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht ‘Centrum Den Haag’.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 13 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een woonfunctie waar dat niet is toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor wat betreft het gebruik van de aangevraagde woonfunctie. 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 komende tien jaar wordt een jaarlijkse groei in Den Haag van gemiddeld 4000 inwoners per jaar verwacht. Op basis van de woningvraag werkt de gemeente Den Haag mee aan transformatie van kantoorruimte naar woningen. In de omgeving van de Oranjestraat vinden geen grote ontwikkelingen plaats. Ook deze verandering van kantoor naar woningen is van relatief kleinschalige aard. De ontwikkelingsclusters zijn geconcentreerde ontwikkelingen. Daarbuiten bevinden zich beschermde gebieden. De kwaliteit van het gebied blijft hierdoor overeind.

De omgeving rond de Oranjestraat biedt representatieve binnenstedelijke kantoren en fraaie herenhuisen aan pleinen en statige lanen. Op enkele minuten loopafstand zijn uitstekende winkelvoorzieningen, restaurants en hotels te vinden. De parken (Van Stolkpark, Scheveningse Bosjes en Westbroekpark) en wijken (Willemspark, Statenkwartier, Archipel) zijn rijksbeschermd stadsgezicht. In de aan de Oranjestraat grenzende Amaliastraat is in het bestemmingsplan een verkleuring van kantoor naar wonen voorzien. Het is om deze reden goed voorstelbaar dat de verkleuring van kantoor naar wonen verder wordt getrokken naar de Oranjestraat om een afwisselend functioneel gebied te realiseren met hoogwaardige kantoor en woonruimte.

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 32 van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor wat betreft het parkeren op eigen terrein op grond van artikel 34.2, 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:

Er is sprake van een verbouwsituatie waarbij het maatgevende tijdstip verandert van dag naar nacht. De oude parkeerbehoefte met als maatgevende tijd overdag, is 2,41 parkeerplaatsen (pp). De nieuwe parkeerbehoefte met als maatgevende tijd nacht, is 4,2 pp. Na saldering is de toename 's nachts: $4,2 - (0,05 * 2,41) = 4,1$ pp dus 5 parkeerplaatsen. De parkeerdruk is hier <80% . De parkeerbehoefte mag daarom aan de openbare straat worden toegewezen.

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en aangegeven dat ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden. De gecumuleerde geluidbelasting zou tot een onaanvaardbare situatie leiden wanneer het niveau van 69,5 dB (exclusief de aftrek als bedoeld in artikel 1 10g van de Wet geluidhinder) wordt overschreden. Omdat dit niveau van 69,5 dB hier niet overschreden wordt, is de gecumuleerde geluidbelasting die optreedt bij het vaststellen van hogere waarden aanvaardbaar. Op 20 maart 2018 is besloten een hogere grenswaarde vast te stellen van maximaal 61 dB voor 4 woningen op de locatie Oranjestraat 13 te Den Haag vanwege wegverkeerslawaai.

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 1^o en 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Nadere aanwijzingen

Sloopmelding

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 het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/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.

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.

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het bouwbesluit.

Daarnaast is voor het brandveilig in gebruik nemen van het bouwwerk een toereikende melding brandveilig gebruik noodzakelijk conform artikel 1.18 van het Bouwbesluit. Hierop zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De indiening van de melding brandveilig gebruik dient te voldoen aan de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 1.19 van het Bouwbesluit.