

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201719567

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van het kantoorgebouw aan de Soesterbergstraat 125-127 tot 18 woningen

Adres: Soesterbergstraat 125-127

Datum Besluit (P) (GG): 06-07-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6801443.out.pdf

Documentid: 33467420

Bestandsgrootte: 133558



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Soesterbergstraat 125 en 127

Uw brief van

Ons kenmerk

201719567/6801443

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 oktober 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het kantoorgebouw aan de Soesterbergstraat 125-127 tot 18 woningen.

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.

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

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie N, nr. 4178.

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 gemeentelijk of Rijks beschermd stadsgezicht. De aanvraag heeft 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 'Leyenburg', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'kantoor' met een maximum bouwhoogte van 6 meter is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het verbouwen van het kantoorgebouw tot 18 woningen, het wijzigen van de gevels, plaatsen van balkons ter hoogte van de 1^e etage aan de voorgevel van 1,15 meter diep en aan de achtergevel van 2 meter diep, creëren van tuinen ter plaatse van de achtergevel, plaatsen van erfafscheidingen en creëren van acht koekoeken.

De voor 'kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor, kinderopvang, wonen, paden en parkeervoorzieningen waarbij wonen uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van woningen met bijbehorende tuinen op de begane grond. 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 15 januari 2018 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 ‘Cluster 4’ en ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota.

Wij kunnen niet instemmen met het voorstel. De bestaande architectuur is zeer zorgvuldig en kenmerkend voor de stijlperiode waarin deze is gerealiseerd en wordt daarom erg gewaardeerd. Door de buitengevel te stuken wordt een beeldbepalend kenmerk van de bestaande architectuur, namelijk de gele gevelsteen, aan het zicht onttrokken. In de bestaande architectuur zijn de geschakelde vensters en de smalle bovenlichten ook zeer beeldbepalend. Ook deze zijn in het voorstel verdwenen. Het realiseren van smalle openslaande deuren leiden tot een verticale geleding die geen verwantschap meer heeft met de oorspronkelijke architectuur. Het verwijderen van de kenmerkende kleine vensters in de zijgevel zorgt voor een onwenselijke vervlakking. Balkons zijn denkbaar, echter deze dienen gerelateerd te zijn aan de balkons van de hoogbouw waar dit blok een eenheid mee vormt”.

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 26 februari 2018 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

“Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Hoewel het voorstel op enkele punten is verbeterd, kunnen wij nog niet met het voorstel instemmen. Zo beoordelen wij het niet langer stuken van de gevel als positief. Ook het behouden van de smalle bovenlichten juichen wij toe. Echter, de zijgevel geeft met de asymmetrisch geplaatste grote vensters nog een onsamenhangend gevelbeeld. Hoewel de balkons in een lichte kleurstelling beter lijken aan te sluiten op de balkons van de hoogbouw, kunnen wij deze niet beoordelen omdat geen detaillering is bijgevoegd.”

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 23 april 2018 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

“Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Eerder konden wij niet instemmen met het voorstel. De grote vensters in de zijgevel zijn nu verkleind en sluiten beter aan bij de oorspronkelijke karakteristiek van de gevelindeling. Ook de detaillering en kleurstelling van de balkons is passend. Met het overige waren wij eerder reeds 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.

- de tekeningen en berekeningen;

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 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)

De ramen in de zij-/achtergevel dienen minimaal 30 minuten brandwerend te zijn in verband met het voorkomen van brandoverslag naar het naastgelegen perceel of naar een ander brandcompartiment op het zelfde perceel.

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 Brandbeveilinginstallaties worden geacht te voldoen aan het vorenstaande.

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:

- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden.
- 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 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>

Bouwplaats inrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaats inrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaats inrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelende stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Leyenburg', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'kantoor' met een maximum bouwhoogte van 6 meter is opgenomen.

De voor 'kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoor;
- kinderopvang;
- wonen;
- paden;
- parkeervoorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8.4 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan omdat wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan. Tevens is gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 21, lid e 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 geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. 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 transformatie van kantoor naar woningen past binnen de uitgangspunten van de Agenda ruimte voor stad: de realisatie van woningen in een bestaand gebouw draagt bij aan de doelstelling om mee woningen binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. De transformatie van een kantoor naar woningen past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2017-2030. De woningen hebben een oppervlakte van ca 55 m² – 81 m². De woningoppervlaktes voldoen daarmee aan de beleidsregel van de woonvisie voor de minimale woningoppervlakte in Rustenburg-Oostbroek (geen woningen < 40 m²).

In de omgeving van de beoogde woningen zijn geen functies met relevante milieucontouren aanwezig. Er wordt dus geen hinder verwacht van bedrijfsactiviteiten in de omgeving (en omgekeerd).

De initiatiefnemer heeft aangetoond dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien en wordt voldaan aan de parkeernormen van het bestemmingsplan.

De beoogde woningen vormen een nieuwe geluidgevoelige bestemming in de zin van Wet geluidhinder (kantoren zijn geen geluidgevoelige bestemming). Aangezien de beoogde woningen binnen de geluidzones van de Soestdijksekade (geluidzone 50km/h 200 m) en Vreeswijksestraat (50 km/h 200 m). De initiatiefnemer heeft een akoestisch onderzoek overlegd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde ligt.

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 14 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien:

- er sprake is van een transformatie van kantoorgebouw tot 18 woningen;
- er sprake is van een wijziging in maatgevende tijd van parkeren;
- de parkeerbehoefte 14 parkeerplaatsen bedraagt;
- er 14 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn en voldoen aan maatvoering inclusief de inrit;
- de parkeerdruk in de maatgevende tijd avond/nacht 88% (tijdens aanvraag beginselplan 9 jan 2018) is;
- er berging voor fietsen aanwezig is;
- de betreffende appartementen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.