

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:201811813

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 17 appartementen met parkeergarage ter plaatse van het deels te slopen kantoor Mauritskade 35

Adres: Mauritskade 35

Datum Besluit (P) (GG): 05-11-2018

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6960133.out.pdf

Documentid: 33703220

Bestandsgrootte: 147138



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Mauritskade 35

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 20 juni 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 17 appartementen met parkeergarage ter plaatse van het deels te slopen kantoor Mauritskade 35.

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, de 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.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

201811813/6960133

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diversen

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201811813/6960133

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](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

Bijlage

### **Beoordeling activiteiten**

De beginselaanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie E, nr: 3204.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan Binnenhof e.o., waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 5' en de dubbelbestemming 'Waarde -Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het gedeeltelijk slopen van het kantoor en nieuw bouwen van een woongebouw met parkeergarage ten behoeve van 17 woningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 22 m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en het onvoldoende voorzien in parkeergelegenheid 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.

In de brandveiligheidsrapportage met kenmerk M.2017.0983.02.R001 van 12 oktober 2018 opgenomen. Hierin is in hoofdstuk 7 een gelijkwaardigheid omschreven in het kader van veilig vluchten. Het omschreven voorstel inclusief de bijbehorende uitgangspunten in het document M.2017.0983.20.R001 van 12 oktober 2018 maken voldoende aannemelijk dat dezelfde mate van veiligheid wordt behaald zoals beoogd wordt met de prestatie-eisen uit het bouwbesluit.

### **Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 25 juli 2018 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 van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

*“De commissie heeft eerder in beginsel ingestemd met de hoofdzet en architectuur van appartementengebouw op de hoek Mauritskade/Willemstraat. Het aandachtspunt met betrekking tot de kroon is overtuigend opgelost, maar de commissie is nog steeds niet overtuigd van de uitstraling van de hardglazen doorvalbeveiliging van de vensters.*

*De voorgestelde architectuur met een duidelijke regelmaat en plint sluit aan bij het historische gevelbeeld aan de Mauritskade en maakt de overgang naar de bebouwing richting het Couperusplein. De regelmaat in de gevels en de subtiele verbijzondering van de entree van het appartementengebouw legitimeren een ingang aan de secundaire Willemstraat.*

*Het doorzetten van de architectuur in de twee terugspringende topverdiepingen draagt bij aan de samenhang en de rust in het gevelbeeld. De gearticuleerde hoek van het gebouw en de hoeken van topverdiepingen zijn elegante en consequent doorgevoerde verbijzonderingen. Het gebouw is een geheel, een neutrale monoliet. De donkere steen en voeg dragen daar, naast de lichte kleur voor de kozijnen, vele vensteropeningen en lichte plint, aan bij.*

*De hardglazen doorvalbeveiliging van de vensters in de straatgevels past niet bij het karakter van het gebouw en de omgeving. Het glas zal, doordat het voor de vensters ligt, meer dan de ruiten reflecteren en daardoor beeldbepalend zijn. De doorvalbeveiliging zou logisch onderdeel moeten zijn van de architectuur, dichtbij rijkheid kunnen toevoegen en vanuit de verte wegvallen tegen de vensters”.*

Hierop hebt u een aangepast voorstel ingediend en is dit bouwplan wederom ter beoordeling aan de Welstands- en Monumentencommissie voorgelegd.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 22 augustus 2018 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:

### **Akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

*“De commissie kon eerder al instemmen met de hoofdzet en architectuur van appartementengebouw op de hoek Mauritskade/Willemstraat. Het aandachtspunt met betrekking tot de kroon is overtuigend opgelost. De commissie is overtuigd van de uitstraling van de nu*

*voorgestelde doorvalbeveiliging van de vensters. De voorgestelde hekwerken sluiten voldoende aan bij het karakter van het gebouw en de omgeving.*

*De voorgestelde architectuur met een duidelijke regelmaat en plint sluit aan bij het historische gevelbeeld aan de Mauritskade en maakt de overgang naar de bebouwing richting het Couperusplein. De regelmaat in de gevels en de subtiele verbijzondering van de entree van het appartementengebouw legitimeren een ingang aan de secundaire Willemstraat.*

*Het doorzetten van de architectuur in de twee terugspringende topverdiepingen draagt bij aan de samenhang en de rust in het gevelbeeld. De gearculeerde hoek van het gebouw en de hoeken van topverdiepingen zijn elegante en consequent doorgevoerde verbijzonderingen. Het gebouw is een geheel, een neutrale monoliet. De donkere steen en voeg dragen daar, naast de lichte kleur voor de kozijnen, vele vensteropeningen en lichte plint, aan bij”.*

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](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl). Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer 201811813.

- de tekeningen en berekeningen;
- controleberekening draagvermogen fundering;
- controleberekening kelderwanden, vloeren in uitvoeringsfase;
- de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;

*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 veiligheidsplan:

- de gegevens van de grondwaterstand t.b.v. belasting op bestaande kelderwanden, vloeren; Indien van toepassing;
- bemalingsplan en monitoringsplan (peilbuizen, hoogtebouten) omgeving bebouwing.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen**

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet.

#### **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**

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.

#### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in een beschermd stadsgezicht' is vereist indien sprake is van het slopen in een Rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

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](http://www.omgevingsloket.nl).

#### **Bouwbesluit 2012**

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201811813/6960133

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://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 technische 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.

### **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.

### **Recht van erfpacht**

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. U dient hierover contact op te nemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Geo-informatie en Erfpachtbedrijf Postbus 12655 2500 DP Den Haag, telefoon 070 - 353 5240.

### **Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan: het bestemmingsplan ‘Binnenhof e.o.’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd-5’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’ zijn opgenomen.

De aanvraag betreft het gedeeltelijk slopen van het kantoor en nieuw bouwen van een woongebouw met parkeergarage ten behoeve van 17 woningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 22 m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en het onvoldoende voorzien in parkeergelegenheid voor het stallen van personenauto's op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt een afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid met betrekking tot de bouwhoogte. Dit betekent dat op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking kan worden verleend aan het afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kent geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor wat betreft het parkeren. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Wij verlenen medewerking aan het afwijken van de regels van het bestemmingsplan op grond van de volgende motivering:

#### *Planologisch*

Het initiatief betreft de bouw van 17 appartementen. De voor ‘Gemengd-5’ aangewezen gronden zijn ook bestemd voor wonen. Het initiatief versterkt de woonfunctie in de binnenstad en sluit daarom goed aan op het ‘Binnenstadsplan’. De woningen dragen ook bij aan de leefbaarheid van de omgeving.

#### *Met betrekking tot de bouwregels*

Met een maximale bouwhoogte van 23,94 meter overschrijdt het bouwplan de maximaal toegestane bouwhoogte van 22 meter. Op grond van de Algemene afwijkingsregels (artikel 30.1, lid a) mag hier van afgeweken worden met maximaal 10%. Het plan voldoet hieraan.

Niet overall is de maximale bouwhoogte 22 meter. Het nieuwbouwplan ligt met een bouwhoogte van 23,94 meter ook in het bouwvlak waar maximaal 19 meter is toegestaan. Op grond van de Algemene bouwregels (artikel 30.1, lid b) mag met maximaal 3 meter afgeweken worden van de voorgeschreven bouwvlakken. Het bouwplan voldoet hier aan.

Parkeren

In het souterrain zijn parkeerplaatsen en bergingen (stalling fiets) gerealiseerd.

Wij hebben conform recent vastgesteld beleid en de parkeernormen uit het bestemmingsplan de parkeerbehoefte berekend. Er is sprake van een verbouwsituatie. De oude parkeerbehoefte is  $19,04 \times 0,05 = 0,952$  parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte is 18,4 parkeerplaatsen. De toename is 17,448 parkeerplaatsen. Er zijn 15 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Dit zijn er 3 te weinig. De parkeerdruk in de wijk is minder dan 80% en deze blijft met deze toename onder de 80%. De openbare straat mag worden gebruikt voor de oplossing van de parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen.

**Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

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