



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van de Spiegelstraat 23

Uw brief van

n.v.t.

Ons kenmerk

201823581/7149534

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op 30 november 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gewijzigd uitvoeren van de omgevingsvergunning met kenmerk 201401274/5816000 van 17 november 2015 voor het bouwen van een school ter plaatse van de te slopen school Van de Spiegelstraat 23 en 23A.

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 bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[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)

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het gemeentelijk beschermde stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'.

De aanvraag betreft het gewijzigd uitvoeren van de verleende omgevingsvergunning van 17 november 2015, kenmerk 201401274/5816000, waarbij de wijzigingen het volgende betreffen:

- uitbreiding installatieruimte;
- installatieaanpassing in het kader van BENG;
- gevelaanpassing;
- aanpassing indeling bijeenkomstfunctie.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren';
- bestemmingsplan 'Parapluziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- de verleende omgevingsvergunning van 17 november 2015 met kenmerk 20140127/5816000 voor het bouwen van een school ter plaatse van de te slopen school Van de Spiegelstraat 23 en 23a;
- Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijs en onderwijs gerelateerde activiteiten, peuterspeelzaalwerk, kinderopvang en buitenschoolse opvang, verenigingsleven en welzijnsvoorzieningen, gezondheidszorg, het houden van ere- en/of gebedsdiensten, het houden van bijeenkomsten van recreatieve, culturele aard en/of voor tentoonstellingen en openbare dienstverlening. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens tuinen, groenvoorzieningen en binnen het bouwvlak gebouwde parkeervoorzieningen toe.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en de hoogte, respectievelijk goothoogte en/of nokhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte die op de plankaart is aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan voor wat betreft de hoogte.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan 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 6 maart 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet aan de hand van de Welstandsnota. Het advies luidt als volgt:

“De commissie kan instemmen met de wijzigingen van het eerder geaccordeerde bouwplan ten behoeve van installaties. Het bebouwen van een deel van het speeldak maakt het deels intern oplossen van de installaties mogelijk en heeft voor de opzet en het aanzicht van de school geen negatieve gevolgen. De installaties die op het dak geplaatst worden, hebben een heldere positionering die de verschillende units tot een geheel maakt. Aan haar positieve advies verbindt de commissie de voorwaarde de installaties bovendaks in één onopvallende kleur te poedercoaten.

Ofschoon de zonnepanelen op het dak vergunningsvrij zijn, wil de commissie haar waardering uitspreken voor de heldere, rustige positionering van de panelen.

Het verdwijnen van de vensters in de achtergevel betreurt de commissie. Zij pleit voor een andere oplossing voor het blinderen van de gevelopeningen, een oplossing die het metselwerk vlak breekt.”

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij gewijzigde tekeningen ontvangen.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 3 april 2019 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. Haar advies luidt als volgt:

“De commissie constateert dat aan de in haar advies van 6 maart 2019 gestelde voorwaarde is voldaan. De installaties bovendaks worden in een lichtgrijze kleur gerealiseerd.”

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

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

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de voorschriften en bepalingen als opgenomen in de omgevingsvergunning van 17 november 2015, kenmerk 201401274/5816000, en de hierna opgenomen voorschriften en nadere 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.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen gegevens over toegankelijkheid

De hierna genoemde gegevens van de toegankelijkheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, 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.

- Gegevens en bescheiden over de toiletruimten.
Toelichting: Alle vereiste toiletten (14 stuks afgerond) dienen te voldoen aan de minimale maat van 0,9 m breedte x 1,2 m lengte met een doorgang van minimaal 0,85 m. Maatvoering ontbreekt nog op tekening en dient alsnog te worden aangegeven. Het is eventueel toegestaan om hangtoiletten te gebruiken, mits de resterende ruimte vóór de toiletpot minimaal 0,5 m bedraagt.
- Gegevens en bescheiden over bereikbaarheid en toegankelijkheid.
Toelichting: Alle vereiste doorgangen dienen te voldoen aan de minimale maat van 0,85 m vrije doorgangsbreedte (met uitzondering van technische ruimten). Maatvoering ontbreekt nog op tekening en dient alsnog te worden aangegeven.

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

Voorschriften op grond van het Bouwbesluit 2012

Artikel 4.23. Vrije doorgang verkeersroute

De verkeersroutes in een toegankelijkheidssector moeten voldoen aan de minimale maat van 1,2 m breedte (met uitzondering van technische ruimten).

Artikel 4.24. Aanwezigheid toegankelijkheidssector

De toegankelijkheidssector (met verkeersroutes) is op tekening (BE 18-3 d.d. 11-11-2013) aangegeven. De toegankelijkheidssector dient rechtstreeks bereikbaar te zijn van het aansluitend terrein.

Artikel 4.25. Integraal toegankelijke toilet- en badruimte

De binnenmaten van het IT-toilet dienen minimaal 1,65 m breed x 2,2 m lang meter te zijn. De afmetingen betreffen netto-maten. Dus er moet gemeten worden tussen het tegelwerk. Zie voor de inrichting en bruikbaarheid van het integraal toegankelijk toilet het Handboek voor Toegankelijkheid (7e druk ev.).

Artikel 4.26. Bereikbaarheid toegankelijkheidssector

De route zonder hoogteverschillen (als bedoeld in artikel 4.27 Bouwbesluit) en via de hoofdtoegang van de bijeenkomstfunctie moet worden gewaarborgd.

Artikel 4.27. Hoogteverschillen

Bij de detaillering dient rekening gehouden te worden met een maximaal hoogteverschil van 0,02 m. De hoogte van de onderdorpel mag maximaal 0,02 m zijn.

Artikel 4.28. Afmetingen liftkooi

Een lift in de zin van het Bouwbesluit, is een lift als bedoeld in het Warenwetbesluit liften die bestemd is voor personen. Een installatie voor verticaal transport van personen overeenkomstig het Warenwetbesluit machines, zoals een plateau lift, of een lift zonder schachtput of schachtkop kan alleen worden toegepast als gelijkwaardige oplossing.

Het type lift dient dezelfde te zijn als op eerdere tekeningen is aangegeven:
(Lakeman (LML-TRAC-USD/STD serie) met tegenoverliggende toegangen en cabine 1100 x 1450 mm)
Type lift dient alsnog op de nieuwe tekening te worden aangegeven.

Indien gebruik gemaakt wordt van een ander type lift dan een kooilift (lift in de zin van het Bouwbesluit), zoals een platformlift, dienen de gegevens hiervan alsnog overlegd te worden.

Afdeling 6.10 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

Het toegangshek dient te zijn voorzien van een loopdeur (bedienbaar vanuit een rolstoel) met een vrije doorgangsbreedte van minimaal 0,85 m.

Ten minste een route tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een toegankelijkheidssector van een gebouw loopt over een weg of pad met een breedte van minimaal 1,1 m en zonder hoogteverschillen groter dan 0,02 m. Indien het te overbruggen hoogteverschil groter dan 0,02 m is, moet een hellingbaan als bedoeld in afdeling 2.6 van het Bouwbesluit toegepast worden.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk', is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 11.2.1, lid b, van het bestemmingsplan voor wat betreft de hoogte.

Binnen het bouwvlak waar de bouwwerkzaamheden geprojecteerd zijn, is een hoogte van 8 m toegestaan. Het bouwplan heeft een hoogte van 12,3 m. In de omgevingsvergunning uit 2015 voor het hoofdgebouw is deze hoogte reeds toegestaan. In het voorliggende plan wordt de oppervlakte van het gebouw met deze hoogte groter.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

De voorliggende aanvraag betreft het gewijzigd uitvoeren van de hoofdmassa en het plaatsen van diverse installaties. Een gedeelte van de massa van het hoofdgebouw wordt aan de noordzijde vergroot (ongeveer 3,3 x 12 meter) ten koste van de oppervlakte van het speeldak. De extra inpandige ruimte die hierdoor ontstaat wordt gebruikt voor een kleine berging en een grote luchtbehandelingsruimte (hierna: lbk-ruimte). Hierdoor wordt het grootste gedeelte van de installaties inpandig en uit het zicht van de omgeving geplaatst. De hoogte van de bebouwing was reeds in de vergunning uit 2015 toegestaan.

Een aantal elementen steekt boven het dak uit. Installaties zijn vaak storend in de stedenbouwkundige omgeving en het beschermd stadsgezicht. De positie van deze 2 x 3 warmtepompkasten en luchtbehandelingsbuizen zijn echter weloverwogen gekozen. De gekozen locatie is gelegen tegenover de achterzijde van supermarkt Albert Heijn (adres: Laan van Meerdervoort 52). In het bouwplan zijn de warmtepompkasten en de luchtbehandelingsbuizen (boven de lbk-ruimte + het buizen tracé op het dak) zo goed als mogelijk is, geordend op het dak geplaatst. De dakrand van de bovenste bouwlaag heeft een hoogte van ongeveer 12,3 meter. De hoogste installatie (warmtepomp) heeft een hoogte van ongeveer 13,5 meter en betreft een incidentele verhoging. De gevraagde wijzigingen zijn ruimtelijk goed ingepast en daarmee acceptabel in de stedenbouwkundige omgeving en het beschermd stadsgezicht.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Nadere aanwijzing 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.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201823581

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gewijzigd uitvoeren van vergunning 201401274/5816000 d.d. 17-11-2015 voor het bouwen van een school ter plaatse van de te slopen school Van de Spiegelstraat 23 en 23A

Adres: Van de Spiegelstraat 23

Datum Besluit (P) (GG): 11-04-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7149534.out.pdf

Documentid: 34036828

Bestandsgrootte: 116011