

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201912467

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gedeeltelijk vernieuwen van de bestaande uitbouw van het bedrijfspand Waldeck Pymontkade 25 aan de achterzijde en het slopen van een gemetselde schoorsteen van het kantoorpand Waldeck Pymontkade 27

Adres: Waldeck Pymontkade 25

Datum Besluit (P) (GG): 06-11-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7407058.out.pdf

Documentid: 34469858

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Waldeck Pymontkade 25 en 27

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 22 juni 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk vernieuwen van de bestaande uitbouw van het bedrijfspand Waldeck Pymontkade 25 aan de achterzijde en het slopen van een gemetselde schoorsteen van het kantoorpand Waldeck Pymontkade 27.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Slopen –in beschermd stads-of dorpsgezicht' 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, 2.12 en 2.18 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, c en f van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201912467/7407058

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201912467/7407058

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.

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

Ten slotte wijzen wij 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.

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 zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen - Industriefunctie-Kantoorfunctie- vastgesteld.

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'. De aanvraag heeft mede betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-3', met de functieaanduiding 'gemengd' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluzienering (fiets) parkeren',
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het gedeeltelijk vernieuwen van de bestaande uitbouw van het bedrijfspand Waldeck Pymontkade 25 aan de achterzijde en het slopen van een gemetselde schoorsteen van het kantoorpand Waldeck Pymontkade 27.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 11 m en een maximale bouwhoogte van 15 m. Voor het verbouwen van aan- en uitbouwen geldt o.a. dat de bouwhoogte hiervan niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, en het gezamenlijk bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 50 procent van het bouwperceel dat achter het bouwvlak is gelegen.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het vigerend bestemmingsplan 'Parapluzienering (fiets) parkeren'. Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het (ver-) bouwplan niet toeneemt.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' voor wat betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte van 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw. 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.

Op 24 oktober 2019 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

‘Het plan behelst het aanpassen van een bestaande aanbouw aan de achterzijde van het bedrijfspand. De overkapping met t schuin dak wordt vervangen door een uitbouw met plat dak. Het volume wordt met deze ingreep aan de achtergevel van de hoofdbouw lager en in de achtergevel van de aanbouw wordt een pui voorgesteld die voldoende passend is.’

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 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.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201912467/7407058

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 dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

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

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-3', met de functieaanduiding 'gemengd' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluserziening (fiets) parkeren'.

het gedeeltelijk vernieuwen van de bestaande uitbouw van het bedrijfspand Waldeck Pymontkade 25 aan de achterzijde en het slopen van een gemetselde schoorsteen van het kantoorpand Waldeck Pymontkade 27.

De voor 'Gemengd-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a.:

- wonen;
- dienstverlening;
- maatschappelijke doeleinden als bedoeld in Artikel 11, met uitzondering van geestelijke gezondheidszorg;
- kantoren;
- bedrijven in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven functiemenging' als opgenomen in Bijlage 2 van de regels met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, en inrichtingen als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Bedrijven met een - op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan - groter bruto oppervlak dan genoemd in de Staat van Inrichtingen, blijven toegestaan.

De bestemmingen dienstverlening maatschappelijke doeleinden, kantoren en bedrijven zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming 'Gemengd-3', genoemd in artikel 6.2.1, onder d van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte van 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid de bouw op grond van artikel 25.1, onder b, 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:

'Het initiatief betreft het vervangen van een bestaand lessenaarsdak door een afgesloten aanbouw met muren en een platdak. De bestaande diepte (7,02 meter) en breedte à 8,5 meter van beide daken blijven ongewijzigd. De hoogte wordt wel gewijzigd door het toepassen van een ander daktype. Het bestaande dak had een bouwhoogte van ongeveer 4,67 meter en wordt verlaagd naar 4 meter. De bouwhoogte overschrijdt nog steeds de maximale bouwhoogte (maximaal 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw) met ongeveer 0,4 meter, maar door het toepassen van een lager dak.

Het dakvlak op de nieuw te realiseren aanbouw heeft een redelijke omvang. Wij vragen de initiatiefnemer een groen dak te overwegen mede vanwege het waterbergend vermogen. Een groen dak draagt niet alleen bij aan de hittestress bestendigheid van de binnenstad, maar komt ook ten goede aan de woonkwaliteit (wooncomfort c.q. uitzicht) van de woningen op de verdieping.'

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

Activiteit ‘Slopen –in beschermd stads-of dorpsgezicht-’

Voor zover van toepassing is uw aanvraag op grond van artikel 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, beoordeeld aan de hand van de Monumentenverordening Den Haag 2010.

Het slopen van de gemetselde schoorsteen op het binnenterrein in het aangewezen gemeentelijk beschermde stadsgezicht, als bedoeld in artikel 14 van de Monumentenverordening, heeft de afdeling Monumentenzorg en Welstand akkoord bevonden.

‘Het voorliggende plan is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht ‘Zeeheldenkwartier’, het plan is strijdig met het bestemmingsplan wat betreft het overschrijden van de maximale bouwhoogte.

Voor ligt een plan voor het aanpassen van een bestaande aanbouw aan de achterzijde van dit pand. Het schuine dak van deze aanbouw wordt vervangen door een plat dak. Naar mening van de afdeling Monumentenzorg is de voorgestelde afwijking acceptabel wat de cultuurhistorie betreft. De bestaande aanbouw wordt met deze ingreep lager.

Wel betreft de afdeling Monumentenzorg de voorgestelde sloop van de gemetselde schoorsteen op het binnenterrein. Deze schoorsteen is een restant van de industriële functie/karakter die op deze plek aanwezig was (bakkerij). Middels deze weg zou de afdeling Monumentenzorg willen vragen om behoudt van deze cultuurhistorisch waardevolle schoorsteen.’

Eindoordeel activiteit ‘Slopen –in beschermd stads-of dorpsgezicht-’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Slopen -in beschermd stads- of dorpsgezicht’.

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

Indien tijdens de sloop tot dan toe onbekende onderdelen van aangrenzende beschermde monumenten worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient er contact opgenomen te worden met de afdeling Monumentenzorg om te bezien of een nadere goedkeuring nodig is.