

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201825242

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gedeeltelijk slopen, veranderen en vergroten van het kantoorgebouw Oranjestraat 6 en 8 tot 15 woningen

Adres: Oranjestraat 8-6

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 19-12-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7458407.out.pdf

Documentid: 34555523

Bestandsgrootte: 0,15

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Oranjestraat 6 en 8

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201825242/7458407

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 21 december 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen, veranderen en vergroten van het kantoorgebouw Oranjestraat 6 en 8 tot 15 woningen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten waarop de uitgebreide 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 ontwerpbeschikking 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.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Een ieder kan bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Ontwerpbesluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.15 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 bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie E, nummers 1829 en 1830.

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

De bouwwerken, waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'. De aanvraag heeft mede betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijks monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor-2' en de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', waarin algemene bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten', waarin de bepaling is opgenomen dat deze gedeeltelijk de Staat van bedrijfsactiviteiten van 40 bestemmingsplannen en beheersverordeningen vervangt;
- Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' voor wat betreft het beoogde gebruik als woningen, waar dat niet is toegestaan en voor wat betreft het bouwen buiten het toegestane bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk de afwijking met betrekking tot het overschrijden van het bouwvlak toe te staan. Afwijken van de toegestane bestemming is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. 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 1^o en 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen wijzigt van dag naar nacht. De oude parkeerbehoefte bedraagt 36,06 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 12,30 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte $12,30 - 36,06 \times 0,05 = 11$ parkeerplaatsen en is er sprake van een toename op het maatgevende tijdstip. De aanvraag voorziet in

13 parkeerplaatsen op eigen terrein. De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 10 april 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidde als volgt:

Niet akkoord

“Voorgesteld wordt om in het voormalige kantoor 18 wooneenheden te realiseren. Hiertoe wordt zowel de bestaande veranda als de dakkapel vergroot.

Met het vrijwel over de volle breedte doortrekken van de bestaande veranda en het daarboven realiseren van balkons, kan de commissie instemmen. De wijze waarop deze worden vormgegeven, gematerialiseerd en gedetailleerd is conform oorspronkelijk. De commissie pleit voor het zo min mogelijk wijzigen van vensters naar toegangsdeuren, om de oorspronkelijke gevelindeling zo goed mogelijk afleesbaar te houden.

Het verbreden van de bestaande dakkapel is denkbaar. Deze manifesteert zich aan de nokzijde als kap en aan de gevelzijde als een aantal kleine dakkapellen in de goot. De commissie acht dit passend bij de onderliggende architectuur. De dakkapel houdt voldoende afstand tot de hoekkeper en laat de oorspronkelijke kap voldoende herkenbaar.

Met de verdere aanpassingen aan de kap, kan de commissie echter niet instemmen. Het aantal verstoringen in de kap in de vorm van roosters, doorvoeren en daklichten is te veel en leidt tot een verrommeling van het gevelbeeld. Het aantal dient geminimaliseerd te worden en op een zo goed mogelijke wijze in de kap geïntegreerd te worden. Met een zinken kap kan dit op een passende wijze tussen de roeven gerealiseerd worden.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw bouwplan aan te passen. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 5 juni 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

“Eerder kon de commissie instemmen met het veranderen van het kantoor tot woningen. Zij beoordeelde de toen voorgestelde dakdoorvoeren als te veel en te weinig samenhangend waardoor het gevelbeeld te zeer werd aangetast.

In het voorliggende voorstel zijn de doorvoeren geclusterd en met een bepaalde ritmiek gepositioneerd. Ook worden de roosters in de kap geïntegreerd. De commissie acht dit een goede benadering. Met het overige was zij eerder akkoord.

De commissie constateert dat de buitenruimten op de serre zijn komen te vervallen. Zij merkt op dat het realiseren van buitenruimte wel tot aanbeveling strekt en dat zij met het eerdere voorstel akkoord was, met uitzondering van het aantal doorbrekingen in de achtergevel.”

Naar aanleiding van dit advies heeft u het bouwplan aangepast. De buitenruimten op de veranda zijn gelijk aan het plan dat op 10 april is beoordeeld, waarbij het aantal doorbrekingen van de gevel van zeven is teruggebracht tot twee.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 december 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

“Eerder heeft de commissie positief geadviseerd over terrassen bovenop de serre aan de achterzijde van het pand, aansluitend aan de tweede verdieping. Zij maakte toen bezwaar tegen de hoeveelheid toegangen tot de terrassen, dat is het aantal aanpassingen van venster naar deur. Met de nu voorgestelde twee doorbraken, één deur per terras, is het bezwaar opgelost.

Met de overige interne en externe wijzigingen heeft de commissie eerder ingestemd.”

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 31 juli 2019 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag en heeft als volgt geadviseerd:

In dit specifieke geval wordt de bodemverontreiniging niet beïnvloed door het voorgenomen bouwplan. Daarnaast wordt de (eventueel) toekomstige sanering niet belemmerd door de totstandkoming of wijziging van het bouwwerk.

Door de realisering van het bouwwerk ontstaan geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het bouwwerk. Er is daarom geen schade of gevaar te verwachten zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. Hierbij wordt opgemerkt dat de aanwezige (tegel- en klinker)verharding ter plaatse van het parkeerterrein in stand moet worden gehouden. De omgevingsvergunning kan worden verleend en in werking treden. Bij het wijzigen van de bouwplannen moeten deze plannen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze.

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;
- 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 2.2 Sterkte bij brand

Het rapport “*Broersma Bouwadvies*” (met kenmerk 18894 dd. 23 mei 2019) hoofdstuk 6.1 stelt met betrekking tot het rechtens verkregen niveau voor:

“90 minuten brandwerendheid, met reductie 30 minuten vanwege permanente vuurbelasting < 500 MJ/m²”. Dit is akkoord. Echter de beperking voor wat betreft de permanente vuurbelasting betreft een gebruiksbeperking.

Afdeling 2.8 Beperken van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan één (sub-)brandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m² voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Dit geldt niet voor een schacht die uitsluitend bestemd is voor één of meer boven elkaar gelegen bad- of toiletruimten en die niet door andere ruimten voert.

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook (verbouw)

Een zijde van een constructiedeel gelegen in een beschermde route en die grenst aan de binnenlucht, heeft een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting die voldoet aan tenminste brandklasse 2 (B) en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 5,4 m-1(s2). Dit geldt ook voor de (beweegbare) constructiedelen rondom een meterruimte die gelegen is in een beschermde route.

Een beloopbaar vlak van een voor personen bestemde vloer, trap of hellingbaan in een beschermde route heeft volgens NEN 1775 een bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting van tenminste klasse T3 (Dfl) en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m-1 (s2).

Hierbij wordt opgemerkt dat bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk de nieuwbouwartikelen 2.67, 2.68 en 2.69 overeenkomstig van toepassing zijn indien blijkt dat het daadwerkelijk aanwezige rechtens verkregen niveau van het bouwwerk of bouwdeel hoger, dan wel gelijkwaardig is aan in deze artikelen gestelde brand- en rookklassen.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)

In het rapport “Diverse aspecten van het bouwbesluit” is bijlage 3 “maatregelen ter verbetering brandveiligheid, geluidsisolatie en thermische isolatie” bijgevoegd. Deze bijlage is niet inhoudelijk beoordeeld. De uitvoering van brandwerende scheidingsconstructies dienen aan de uitgangspunten van het Bouwbesluit (en aangestuurde normen) te voldoen. Eventuele omschreven afwijkingen in materialisering, montage en uitvoering dienen eenduidig (onder de van toepassing zijn de afdelingen in het rapport) te worden benoemd en omschreven.

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 Brandbeveiligingsinstallaties worden geacht te voldoen aan het vorenstaande.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag ten hoogste 40 dB zijn in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning.

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 7.2 Veilig vluchten bij brand

De (nooduitgangs)deuren moeten zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vrije breedte kunnen worden geopend.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor-2' en de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor 'Kantoor-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. De gebouwen moeten zich bevinden binnen het aangegeven bebouwingsvlak. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 18,5 meter en de goothoogte niet meer dan 16 meter.

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'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 14 van het bestemmingsplan voor wat betreft het beoogde gebruik als woningen, waar dat niet is toegestaan en voor wat betreft het bouwen buiten het toegestane bouwvlak.

Op grond van artikel 34 van het bestemmingsplan, waarin de algemene afwijkingsregels zijn opgenomen, is het mogelijk de afwijking met betrekking tot het overschrijden van het bouwvlak toe te staan. Afwijken van de beoogde bestemming is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. 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 1^o en 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Planologisch

Agenda Ruimte voor de Stad

Voor stedelijk wonen wordt de transformatie van kantoren als kans gezien en wordt de focus gelegd op stedelijk en centrum-stedelijk wonen (compacte woonvormen in een stedelijke setting nabij concentraties van stedelijke voorzieningen en OV). Voor de binnenstad wordt daarbij voor de periode 2016-2025 een woningbouwopgave van 1.700 woningen gezien. Wonen in de levendige binnenstad wordt daarbij nog specifiek als kwalitatieve woningbouwopgave genoemd. Dit initiatief sluit aan bij de ambities die zijn gesteld in de Agenda Ruimte voor de Stad.

Woonvisie Den Haag 2017-2030

In de binnenstad wordt ingezet op het creëren van een centrum-stedelijk woonmilieu. Uitgangspunt is om o.a. in het centrum te verdichten en meer centrum stedelijke woonmilieus met een onderscheidend karakter (zoals wonen in de binnenstad) toe te voegen. Dit initiatief voegt appartementen toe in de binnenstad met een centrum- stedelijk woonmilieu en sluit daarmee aan op de Woonvisie.

Kantorenstrategie 2018-2025

Het huidige kantoor heeft een bruto vloeroppervlak van ongeveer 1700 m². In de Kantorenstrategie wordt vanwege de grote vraag naar kantoren terughoudend omgegaan met het onttrekken van kantoren groter dan 1500 m². Het terughoudende transformatiebeleid geldt niet voor alle transformatieplannen. De transformatieplannen waarmee met een nota van uitgangspunten of recentelijke positieve HIT uitspraak, zoals voor deze panden het geval is, is ingestemd en plannen die in vergunningsprocedure zitten kunnen, uitzonderingen daargelaten, doorgang vinden. De

Oranjestraat 6 en 8 staan ook in de lijst met bestaande transformatieplannen die doorgang kunnen vinden.

Wijzigingsbevoegdheid

In het vigerend bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die toestaat om het kantoor om te zetten naar woningen in dit pand. Er is dus al een overweging gemaakt om dit pand om te zetten naar woningen mits het voldoet aan een aantal voorwaarden. Eén daarvan is dat de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen. De kantoren in de omgeving vallen in milieucategorie 1 en dienen een richtafstand tot woningen en andere gevoelige functies van 10 meter aan te houden. Woningen hier toestaan zou daardoor betekenen dat de gebruiksmogelijkheden van alle omliggende kantoren worden beperkt. De panden liggen echter in een gemengd gebied. Volgens de brochure VNG Bedrijven- en Milieuzonering is sprake van een gemengd gebied als het initiatief in o.a. een stadscentrum ligt of in een zone met functiemenging langs stedelijke toegangswegen. In gemengd gebied hoeft minder afstand tot woningen te worden gehouden en in sommige gevallen kunnen functies aanpandig aan woningen worden gerealiseerd (zie onder kopje VNG Bedrijven – en Milieuzonering). De gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen wordt dus niet aangetast.

VNG Bedrijven – en Milieuzonering

Kantoren vallen volgens de brochure VNG Bedrijven- en Milieuzonering onder functiemengingscategorie A. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Omdat de vraag naar wonen in de binnenstad groot is en de onttrekking van de kantoorfunctie al mogelijk is gemaakt kan akkoord worden gegaan. Omdat het pand in gemengd gebied ligt zijn de woningen planologisch inpasbaar met andere functies in de omgeving.

Met betrekking tot de bouwregels

Serre met dakterras

Het initiatief stelt een serre voor aan de achterzijde van Oranjestraat 8. Het betreft het voortzetten van een bestaande serre aan de Oranjestraat 6 met dezelfde diepte, bouwhoogte en vrije hoogte. De twee serres worden bouwkundig van elkaar gescheiden door een dubbele muur met twee afzonderlijke palen eronder tussen Oranjestraat 6 en 8. Zowel de bestaande als de nieuwe serre zijn buiten het bouwvlak gelegen maar wel goed voorstelbaar. De nieuwe serre is een voortzetting van een bestaande serre en in proportie overeenkomstig de serres zoals aan de achterzijde Oranjestraat 4 (ambassade van het Koninkrijk Marokko) is te zien. De dakterrassen op de serres komen op meerdere plekken in de stad voor en zijn passend bij het type stadsmonument.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels (artikel 34.1, lid b) ten behoeve van geringe afwijkingen van o.a. bouwvlakken en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 3 meter. De serre aan de achterzijde voldoet aan de gestelde algemene afwijkingsregels en wordt dan ook toegestaan.

(Fiets)parkeren

In het voorliggend initiatief is het aantal parkeerplaatsen gereduceerd naar 13 parkeerplaatsen ten behoeve van 15 woningen. Ten opzichte van de eerste beoordeling zijn de parkeervakken herschikt en met twee plaatsen verminderd om fietsparkeren (15 fietsen) mogelijk te maken en twee bestaande bomen te handhaven.

Privacy begane grond woningen

Op het parkeerterrein wordt een haag voorgesteld als een overgang tussen de woningen met buitenruimte op de begane grond en het parkeerterrein. De privacy van deze twee woningen wordt door de haag beter gewaarborgd.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Beoordeling activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Oranjestraat 6 en 8, overeenkomstig de ingediende tekeningen.

Ingevolge artikel 3.3 van de Erfgoedwet is het pand beschermd als Rijksmonument en is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van het monument een vergunning vereist.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Den Haag 2010.

Ingewonnen adviezen:

Advies Welstands- en Monumentencommissie:

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet, artikel 15, lid 2 van de Monumentenwet 1988, juncto artikel 13, lid 2 van de Monumentenverordening Den Haag 2010 is het aangepaste plan voor het wijzigen van het rijksmonument beoordeeld. Op 20 november 2019 heeft de Welstands- en Monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Akkoord

“Op 31 juli 2019 heeft de commissie negatief geadviseerd over de installatieruimten op de zolderverdieping. In heroverweging acht zij deze acceptabel, geminimaliseerd en binnen de structuur van deze verdieping.

Met betrekking tot de geaccordeerde oplossing voor de leidingen – onder verhoogde vloeren naar bestaande schachten geleid – gaat de commissie ervan uit dat deze voor alle ruimten wordt toegepast.”

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

Advies van de Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen:

Op grond van artikel 2.26 lid 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en art. 6.4, lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht is het plan voor advies verzonden aan de Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen. Op 23 augustus 2019 heeft de Minister als volgt geadviseerd:

Het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed luidt **positief**.

Motivering

Gelet op het monument en de ingreep zijn de volgende aspecten in het advies opgenomen.

- o De registeromschrijvingen van beide rijksmonumenten.
- o Bouwkundige/bouwhistorische aspecten.
- o Architectuurhistorische/architectonische aspecten.
- o Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten.
- o Duurzaamheid.
- o Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo).

Het bovenstaande geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Met betrekking tot herstel van en wijziging van monumenten adviseert de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de volgende algemene uitgangspunten te hanteren:

- Een wijziging behoort de oorzaak (oorzaken) van de schade weg te nemen.
- Beperk de wijziging(en) tot het minimum.
- Bevorder herstel van historisch (bouw)materiaal.
- Vervang materiaal, als het versleten is, door hetzelfde in eenzelfde techniek en detaillering.
- Documenteer de werkzaamheden.

Meer in het bijzonder, naar aanleiding van het plan tot wijziging van de rijksmonumenten Oranjestraat 6 en Oranjestraat 8 te 's-Gravenhage, luidt het advies als volgt.

De Rijksdienst is voorstander van het (maatschappelijke) gebruik van rijksmonumenten. Nu het pand, na een periode als kantoorpand in gebruik te zijn geweest leeg staat, keert de oorspronkelijke bestemming van het uit 1875 daterende woongebouw terug en zal het opnieuw aan verschillende bewoners onderdak bieden. Het woonprogramma is evenwel zwaar en beslaat vrijwel alle vierkante en kubieke meters van het monumentale dubbelpand.

De toevoeging van een serre met balkon aan de achterzijde geldt als een logische en begrijpelijke voorziening en zal naar verwachting aan het woongerief ten goede komen. De Rijksdienst adviseert een lichtvoetige en terughoudende uitvoering van serre en balkon na te streven. Concurrentie met de rijksmonumenten zou een risico kunnen inhouden, vanuit die optiek ligt een bescheiden ontwerp in de rede.

In de achtergevel maken verschillende ramen plaats voor openslaande deuren. Het verdient aanbeveling zo veel als mogelijk gebruik te maken van bestaand raam-/kozijnhout en de afkomende baksteen vakkundig uit te nemen en vervolgens in het pand op te slaan ten behoeve van (herstel)werkzaamheden in de toekomst.

De Rijksdienst adviseert te onderzoeken of de glazen bouwstenen vloer (nr. 8, op zolder) in de toekomstige ruimtes 8.73 (badkamer) en 8.74 (techniek) geheel of gedeeltelijk behouden kan blijven.

Beide rijksmonumenten bevatten verschillende bijzondere, historisch waardevolle interieurelementen en –onderdelen w.o. marmeren vloeren en lambriseringen, stucplafonds, trappartijen. Mogelijk kunnen achter voorzetwanden en verlaagde plafonds nog waardevolle elementen worden aangetroffen. De Rijksdienst adviseert de zichtbare interieurelementen tijdens de werkzaamheden optimaal te beschermen en de gemeentelijke bouwhistoricus de gelegenheid te bieden tijdens de werkzaamheden (nadere) waarnemingen te doen.

Het advies luidt kleurhistorisch onderzoek uit te laten voeren en de aanbevelingen, bevindingen en conclusies van het onderzoek in het plan op te nemen.

De Rijksdienst adviseert het formaat en het aantal dakramen tot het minimum te beperken en tijdens de plaatsbepaling zodanig rekening te houden met de historische dak- en kapconstructie dat geen tot nauwelijks materiële beschadiging noch verlies van bouwhistorische waarde optreedt.

Voor het standpunt van de Rijksdienst met betrekking tot de voorgenomen werkzaamheden wordt geadviseerd gebruik te maken van verschillende gidsen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en in de vergunning naar deze publicaties te verwijzen. In dit verband is het raadzaam www.cultureelerfgoed.nl te raadplegen. Onder het kopje ‘publicaties’, vervolgens ‘alle reeksen’, ‘gidsen techniek’ en/of ‘gidsen cultuurhistorie’ staan verschillende handzame gidsen met uitgangspunten en praktische aanbevelingen over restauratie van monumenten (o.a. metsel- en voegwerk, stuc, kalkmortel, het pannendak, kleurgebruik, beton, metaal, veilig werken, duurzame monumentenzorg, houtherstel, schilderwerk, behoud en conservering). Deze gidsen maken integraal deel uit van dit advies. Stel (de inhoud van) deze gidsen aan de betreffende vaklieden beschikbaar en verwijs in de vergunning naar deze gidsen.

Beleg en garandeer door middel van een passage in de op te stellen vergunning bouwvergaderingen en zend de verslagen van de bouwvergaderingen aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Laat de restauratiedeskundige(n) van de gemeente deelnemen aan de bouwvergaderingen en de werkzaamheden begeleiden.

Onderzoek in hoeverre de werkzaamheden kunnen worden ingepast in een leer- /werktraject zodat jonge vaklieden de kans krijgen ervaring op te doen of deze uit te breiden.

Aanbevelingen

Aan dit advies zijn enkele aanbevelingen verbonden. Voor meer informatie over restauratiekwaliteit wordt hier kortheidshalve verwezen naar onder andere websites als www.stichtingerm.nl en www.monumentaalschilderwerk.nl

Met het advies van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap kunnen wij ons verenigen.

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen en de ingewonnen adviezen waarmee wij ons kunnen verenigen zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan geen onaanvaardbare aantasting van de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het monument betekent.

Eindoordeel activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.15 van de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’.

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

Indien tijdens de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument 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.

Nadere aanwijzingen

Overige vergunningen en toestemmingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten heeft u wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen nodig. Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of oloaanvraag@denhaag.nl

Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen.

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of oloaanvraag@denhaag.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

- Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van 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.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

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

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- de plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning of in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs;
- de eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;

- het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs)deuren.

Vereniging van Eigenaren

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de 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. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/woonlasten/erfpacht/erfpacht-in-den-haag.htm>

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Door werkzaamheden kan mogelijk schade worden toegebracht aan aanwezige flora en fauna. Het is belangrijk dat u nagaat of een activiteit met mogelijke schade voor de natuur is toegestaan. En onder welke voorwaarden.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/wet-natuurbescherming>

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.

Om dossiers in te zien, kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of via telefoonnummer (070) 218 99 02.

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u er op dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.