

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201815208

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen, restaureren en gedeeltelijk slopen van het kantoor Westeinde 40-42 tot woongebouw

Adres: Westeinde 42-40

Datum Besluit (P) (GG): 12-02-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7080099.out.pdf

Documentid: 33914837

Bestandsgrootte: 178840



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Westeinde 40 en 42

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 1 augustus 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen, restaureren en gedeeltelijk slopen van het kantoor Westeinde 40-42 tot woongebouw.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' 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 bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij 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.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201815208/7080099

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit in ieder geval opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning (voorts) niet eerder in werking dan nadat op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding met een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201815208/7080099

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 de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage 08, sectie L, nummer 13496.

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 zijn gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'. De aanvraag heeft mede betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijks monumentenregister (monumentnummer 18105).

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Westeinde 1e herziening', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Gemengd 2' met functie aanduiding (k) kantoor en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluperziening (fiets)parkeren', waarin algemene bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen;
- Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het gedeeltelijk veranderen, vergroten en slopen van het bestaande kantoorpand tot een appartementencomplex met 25 woningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gedeeltelijk bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, het overschrijden van de maximale toegestane goot- en bouwhoogte en het niet voldoen aan de parkeereis. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van de desbetreffende 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 7 november 2018 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 en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidde als volgt:

Niet akkoord

Eerder kon de commissie niet instemmen met het beginselplan voor de transformatie van de voormalige Bank van Lening tot appartementen, waarbij de eenlaagse bankzaal achter het pand wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouw van twee bouwlagen met afgevlakte mansardekap en een eenlaags volume op het binnenterrein. Zij achtte de nieuwbouw in verschijningsvorm en volumeopbouw te fors.

In het aangepaste voorstel is het eenlaags volume verdwenen. Hierdoor is het binnenterrein ruimer geworden. Ook de mansardekap is verdwenen en vervangen door een terug-liggende derde laag. De volumeopbouw is hierdoor sterk verbeterd en nu akkoord.

De commissie kan instemmen met de wijzigingen aan het pand. Zo wordt de zakgoot hersteld, waarmee het historisch daklandschap weer herkenbaar wordt gemaakt. De glazen uitbouw boven het trappenhuis vormt in uitvoering geen verstoring van het kappenlandschap. De bestaande gevels worden met respect voor de bestaande situatie behandeld.

De commissie kan echter op enkele onderdelen nog niet instemmen met het voorstel.

Het openen van de niet oorspronkelijke gesloten 'afgekapte' gevelwand aan de achterzijde, acht de commissie positief. Zij twijfelt echter aan de voorgestelde verticaliteit van de gevelopeningen. Een moderne invulling is denkbaar, maar deze zou minder verticaal gericht moeten zijn.

De stucwerk afwerking van het terugliggend deel van de achtergevel betwijfelt de commissie. Het is begrijpelijk als onderdeel van de 'gestuikte binnenwereld', maar is onlogisch als onderdeel van de 'metselwerk buitenwereld' van de achtergevels, waar deze gevel toe behoort.

Eerder al pleitte de commissie voor een autovrij binnenterrein. In het aangepaste voorstel wordt nog steeds in parkeren op het binnenterrein voorzien. De commissie herhaalt haar pleidooi voor een autovrij en groen binnenterrein, ter verbetering van de woonkwaliteit voor deze dichtbebouwde binnenstedelijke plek.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw bouwplan aan te passen. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 december 2018 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 onder voorwaarde

Eerder kon de commissie nog niet instemmen met het bouwplan voor de transformatie van de voormalige Bank van Lening tot appartementen, waarbij de eenlaagse bankzaal achter het pand wordt gesloopt en vervangen door een drielaagse nieuwbouw.

De commissie achtte eerder de voorgestelde gevelwand aan de achterzijde in verschijningsvorm te verticaal gericht. In het voorliggende voorstel zijn de hekwerken die de gevelopeningen van de begane grond met die op de verdieping verbonden, verdwenen en vervangen door borstweringen bestaande uit een gemetseld deel en een glazen doorvalbeveiliging. De commissie beoordeelt dit als een verbetering, maar zij acht de glazen doorvalbeveiliging te hard in deze rijksbeschermden omgeving. Zij kan akkoord gaan met het voorstel, mits de glazen doorvalbeveiliging wordt vervangen door een stalen hekwerk.

De stucwerkafwerking van het terug liggende deel van de achtergevel is nu vervangen door een zinken afwerking. De commissie acht dit passend.

Eerder pleitte de commissie voor een autovrij binnenterrein. In het aangepaste voorstel is het aantal parkeerplaatsen fors gereduceerd en zijn de bergingen verplaatst, waardoor er ruimte is gekomen voor een groene invulling. De commissie is zeer positief over deze verbetering van de woonkwaliteit voor deze dichtbebouwde binnenstedelijke plek.

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

Naar aanleiding van uw aanvraag is de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie gevraagd advies uit te brengen over de voorwaarden die in het kader van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning verbonden moeten worden. Het advies luidt als volgt:

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan Westeinde 1e herziening een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de archeologische waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m2 en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld.

Uit de ingediende stukken en mondelinge toelichting van de aanvrager blijkt dat dat bij dit plan niet het geval is. Daarom zullen geen voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning vanuit de archeologische monumentenzorg. Conform afspraak met de aanvrager ontvangt de afdeling Archeologie wel te zijner tijd nadere informatie over het moment en de wijze van aanleg van het nutstracé.

Naar aanleiding van uw aanvraag is de Omgevingsdienst Haaglanden gevraagd advies uit te brengen over het ingediende bodemonderzoeksrapport. Het advies luidt als volgt:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 29 november 2018 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. Het bodemonderzoek ('Rapport Verkennend bodemonderzoek voormalig pand Gemeentelijke Kredietbank Westeinde 40-42 te den Haag' opgesteld door Koenders & Partners, met kenmerk 131029 van 22 januari 2014) is al reeds beoordeeld. Het bodemonderzoek is niet uitgevoerd conform de NEN 5740 maar geeft voldoende inzicht in de bodemkwaliteit. Op basis van het onderzoek concluderen wij dat er mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor de locatie is nader bodemonderzoek noodzakelijk.

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'.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Westeinde 1^e herziening’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Gemengd 2’ met functie aanduiding (k) kantoor en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie’ en ‘Waarde-Cultuurhistorie’ zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan ‘Parapluperziening (fiets)parkeren’, waarin algemene bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen.

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorend tot categorieën A en B, culturele voorzieningen, detailhandel, dienstverlening, horeca op de begane grond in de categorie licht met dien verstande dat maximaal 8 vestigingen zijn toegestaan, kantoren met een maximum bruto vloeroppervlakte van 500 m², welzijnsvoorzieningen en wonen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden ingevolge artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan onder andere de volgende bouwregels:

- de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- de goot- en/of bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijks beschermd stadsgezicht ‘Centrum’.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ‘Westeinde 1^e herziening’ voor wat betreft het gedeeltelijk bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte met 3,5 meter. Tevens is gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 van het bestemmingsplan ‘Parapluperziening (fiets)parkeren’ voor wat betreft het niet kunnen voldoen aan de parkeereis.

Op grond van artikel 6 van het bestemmingsplan ‘Parapluperziening (fiets)parkeren’ is het mogelijk de afwijking met betrekking tot het parkeren toe te staan. Op grond van het bestemmingsplan ‘Westeinde 1^e herziening’ is het niet mogelijk de afwijking met betrekking tot de bouwmassa toe te staan. Afwijken 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 sub 2^o, 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:

Het extra bouwvolume wordt geplaatst tussen twee hogere bestaande volumes waar bestaande laagbouw is gesitueerd en wordt opgehoogd. De derde bouwlaag bevat aan de voorzijde een buitenruimte met een diepte van ongeveer 1,5 meter. Het extra bouwvolume wordt hierdoor minder als een massaal volume ervaren op het binnenterrein en het principe van wisselende gevelhoogten (hoog – laag – hoog) wordt behouden. De overschrijding van de bouwhoogte is dan ook acceptabel.

Op het binnenterrein worden drie nieuwe (aanéengesloten) buitenbergingen met een gezamenlijke oppervlakte van (1,8 meter diep x 7,8 meter breed) 14,05 m² geplaatst. De buitenbergingen vervangen een veel groter en te slopen aanbouw. De buitenbergingen zijn gelegen binnen het bouwvlak waar een

bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Bij de eerste beoordeling werd geconstateerd dat een fysieke zonering ontbrak waardoor de overgang tussen de woningen op de begane grond en het parkeerterrein nog niet goed was ingericht en de privacy nog niet goed werd gewaarborgd. In het aangepaste initiatief is deze overgang wel gerealiseerd en is het aantal parkeerplaatsen verminderd van 9 parkeerplaatsen naar 4 parkeerplaatsen. De zonering wordt begrensd door haaks op de gevel geplaatste bakken voorzien van beplanting en in ieder bak één struik op stam (gezamenlijk een rij vormend en de zonering begrenzend). De parkeerplaatsen worden aan het uiteinde afgezoomd met een blokhaag ter bescherming van de erachter gelegen borderbeplanting. Het ontwerp van het binnenterrein toont een heldere zonering en een rijke schakering aan tuinrichting en –beplanting en is dan ook goed voorstelbaar en is een verbetering van de woonkwaliteit voor deze dichtbebouwde binnenstedelijke plek.

Wij hebben conform recent vastgesteld beleid en conform de parkeernormen uit het bestemmingsplan de parkeerbehoefte berekend. Er is sprake van een verbouwsituatie. De maatgevende tijd wijzigt van dag naar avond-nacht. De oude parkeerbehoefte is 48,36 parkeerplaatsen, waarvan 5% (leidend dagdeel: avond) 2,418 parkeerplaats (pp) is. De nieuwe parkeerbehoefte is 13,7 pp. Na saldering is dit $13,7 - 2,418 = 11,282$ pp, afgerond 12 parkeerplaatsen.

Er worden vier parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd, waarvan één parkeerplaats gereserveerd is voor deelauto's. Vooruitlopend op beleid mag 50% van de totale parkeerbehoefte worden opgelost met deelauto's. Eén parkeerplaats met deelauto komt in de plaats van vijf parkeerplaatsen. De deelauto's moeten voor minstens vier jaar worden gebruikt. De totale parkeercapaciteit op eigen terrein is $3pp + 5pp = 8pp$.

De parkeerdruk in een straal van 400m rondom Westeinde 42 ligt tussen de 80 en 90%. Conform de "Nota Parkeernormen Den Haag" mogen maximaal 2 parkeerplaatsen aan de openbare ruimte worden toegewezen. Middels een huurovereenkomst voor de duur van minimaal 10 jaar is aangetoond dat elders kan worden voorzien in de resterende benodigde twee 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^o en 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Beoordeling activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

De activiteit betreft het wijzigen van de beschermde monumenten Westeinde 40 en 42, monumentnummers 18105 en 18106, kadastraal bekend als gemeente ‘s-Gravenhage sectie L, nummer 13496, overeenkomstig de 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 advies:

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 plan voor het wijzigen van het rijksmonument beoordeeld. Op 19 december 2018 heeft de Welstands- en Monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Akkoord onder voorwaarde

Eerder kon de commissie nog niet instemmen met het bouwplan voor de transformatie van de voormalige Bank van Lening tot appartementen, waarbij de eenlaagse bankzaal achter het pand wordt gesloopt en vervangen door een drielaagse nieuwbouw.

Zij achtte de ingreep onder de kap van het monument, bestaande uit zowel een trap en een vide, te fors. In het aangepaste voorstel is de vide komen te vervallen. De commissie acht dit positief.

De commissie achtte eerder de voorgestelde gevelwand aan de achterzijde in verschijningsvorm te verticaal gericht. In het voorliggende voorstel zijn de hekwerken die de gevelopeningen van de begane grond met die op de verdieping verbonden, verdwenen en vervangen door borstweringen bestaande uit een gemetseld deel en een glazen doorvalbeveiliging. De commissie beoordeelt dit als een verbetering, maar zij acht de glazen doorvalbeveiliging te hard. Zij kan akkoord gaan met het voorstel, mits de glazen doorvalbeveiliging wordt vervangen door een stalen hekwerk.

De stucwerkafwerking van het terugliggend deel van de achtergevel is nu vervangen door een zinken afwerking. De commissie acht dit passend.

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen en het ingewonnen advies waarmee wij ons kunnen verenigen zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan geen onaantoonbare 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’.

Bijlage 2 (Voorschriften)

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 bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

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 volgende constructieve gegevens:
 - de definitieve tekeningen (uitvoeringsfase) en de (aanvullende of gewijzigde) berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens van de bestaande fundering;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - een uitwerking van de stabiliteit (waaronder wijzigingen kapconstructie);
 - de gegevens van de zonnepanelen met betrekking tot de benodigde ballast of verankeringen;
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
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 dat minimaal moet bevatten:
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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

Nader in te dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot de brandveiligheid (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De hierna genoemde gegevens 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 waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.

- Erkende kwaliteitsverklaring/prestatieverklaring waaruit blijkt dat:
 - De scheidingsconstructie voldoet aan de van toepassing zijnde criteria, waarbij de locatie in relatie moet staan tot de criteria (R, E, I, W). Met name bij glas is zorgvuldigheid gewenst.
 - De materialisering van de constructieonderdelen voldoet aan de van toepassing zijnde brandvoortplantingsklasse (A, B, C, D). Met name bij de vluchtroutes en ruimtes waarin veel mensen verblijven is zorgvuldigheid gewenst.
- Door een constructeur aangeleverde gegevens waaruit blijkt dat de kapconstructie ten minste 30 minuten bestand is tegen de belastingsituatie 'brand'. Door de opdeling van het gebouw in appartementen zijn er immers situaties waarbij de houten kapconstructie over meerdere woning scheidende wanden loopt.
- Gegevens waaruit blijkt dat de schuine kap en de dakramen grenzend aan de belending van woningen 12 en 13 een brandwerendheid bezitten met een wbo van ten minste 30 minuten.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Nader in te dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot de bodemgesteldheid (artikel 2.1, 2.4 en 2.7)

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd, dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden in drievoud te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. referentienummer 201815208.

U kunt de onderstaande gegevens ook 'uploaden' via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

- Een aanvullend verkennend bodemonderzoek gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden, zie pagina 2 van dit besluit.

Nader in te dienen overige gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd, dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden in drievoud te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. referentienummer 201815208.

U kunt de onderstaande gegevens ook 'uploaden' via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

- Een tekening van de stalen hekwerken ter vervanging van de getekende glazen doorvalbeveiliging. Hierbij dient zo veel als redelijkerwijs mogelijk is tegemoet te worden gekomen aan de door de Welstands- en Monumentencommissie geuite bezwaren. Wij adviseren u hierover in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg te treden met de afdeling Monumentenzorg en voornoemde commissie.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- De nieuwe funderingen moeten zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De invloed van eventuele trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (verbouw)

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.

Aan deze vergunning voor de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' verbinden wij de volgende voorschriften:

- Indien tijdens de restauratie 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.
- De detaillering van de doorvalbeveiliging in de achtergevel dient ter nadere goedkeuring te worden overgelegd aan de afdeling Monumentenzorg & Welstand.
- Gelet op de aanwezige monumentale waarden van het casco dienen door de opdrachtgever regelmatig bouwvergaderingen te worden georganiseerd waarvoor een adviseur monumentenzorg van de Gemeente Den Haag wordt uitgenodigd ten behoeve van een vakbekwame begeleiding van de werkzaamheden. Agenda's en verslagen van deze vergadering dienen te worden gedeeld met de afdeling Monumentenzorg & Welstand van de gemeente Den Haag.
- De uitwerking (bestekstukken) van de volgende onderdelen in relatie tot het rijksmonument dient ter nadere goedkeuring aan de afdeling Monumentenzorg & Welstand te worden overgelegd voor aanvang van de betreffende werkzaamheden:
 - de te maken entresols tussen de tweede verdieping en de kappen, in het bijzonder in relatie tot de aanwezige monumentale balklagen en afwerkingen.

Nadere aanwijzingen

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.
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan 4 wooneenheden.
- 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.

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

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;
- het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
 - op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
 - overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
 - op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
 - instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

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.

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>

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht maximaal 20 dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via

https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

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>

Archeologische monumentenzorg

Conform afspraak met de aanvrager ontvangt de afdeling Archeologie te zijner tijd nadere informatie over het moment en de wijze van aanleg van het nutstracé.

Bij de grondwerkzaamheden kunnen archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail:

archeologie@denhaag.nl.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201815208/7080099

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.