

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202004723

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gewijzigd uitvoeren van de verleende vergunning met kenmerk 201816853/7162925 d.d. 17 april 2019 voor het veranderen van het kantoorgebouw Parkstraat 29 tot 4 woningen. De wijzigingen betreffen het wijzigen van de indeling, het plaatsen van een aanbouw en twee balkons aan de achterzijde, het vergroten van de kap en het maken van een terras.

Adres: Parkstraat 29

Datum Besluit (P) (GG): 28-04-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7592027.out.pdf

Documentid: 34798437

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Parkstraat 29

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202004723/7592027

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 13 maart 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gewijzigd uitvoeren van de verleende vergunning met kenmerk 201816853/7162925 d.d. 17 april 2019 voor het veranderen van het kantoorgebouw Parkstraat 29 tot 4 woningen. De wijzigingen betreffen het wijzigen van de indeling, het plaatsen van een aanbouw en twee balkons aan de achterzijde, het vergroten van de kap en het maken van een terras.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijnDen Haag.nl

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

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

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

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

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'kantoor-2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets-) parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregel van het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.' voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak door de aanbouw en de balkons.

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregel van het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.' voor wat betreft het niet mogen overschrijden van de maximale goot- en bouwhoogte door de nieuwe dakopbouw.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn echter bereid deze afwijkingen 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'.

Daarnaast is gebleken dat de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 8 april 2020 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

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

“Het pand ligt op de hoek Parkstraat-Kazernestraat, in het Rijksbeschermd stadsgezicht ‘Centrum’ en is aangewezen als karakteristiek pand.

Eerder kon de commissie instemmen met de destijds voorgestelde wijzigingen aan het pand. Zij constateert dat het ontwerp nu, op onderdelen, is gewijzigd. Aan de achterzijde, ter hoogte van de nis, wordt een dakkapel achter de daklijst voorgesteld in plaats van het eerdere voorstel waarin de daklijst werd doorbroken ten behoeve van een dakkapel. Een thema dat ook in de voorgevel voorkomt.

De commissie kan instemmen met de positie en vormgeving van de dakkapel. De dakkapel is voldoende ondergeschikt aan het dakvlak vormgegeven.

De commissie vraagt de overgang van de parkeerplaats naar het terras vorm te geven door middel van een stalen hekwerk of een lage gemetselde muur.”

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit ‘Bouwen’ en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

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

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De 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 202004723.

- de constructietekeningen en berekeningen (uitvoering gereed);
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- detailtekeningen en berekeningen van de verankeringen en aansluitdetails;
- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie;
- een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken.

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.

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Een zijde van een constructieonderdeel gelegen in een extra beschermde vluchtroute en die grenst aan de binnenlucht voldoet ten minste aan brandklasse B en aan rookklasse s2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Dit geldt ook voor de (beweegbare) constructiedelen rondom een meterruimte die gelegen is in een extra beschermde vluchtroute.

Een beloopbaar vlak van een voor personen bestemde vloer, trap of hellingbaan die grenst aan de binnenlucht heeft een rookklasse s_{1f} en een brandklasse C_{fl} .

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)

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 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 een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Afdeling 8.1

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

- 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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'kantoor-2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De aanvraag is in strijd met artikel 14.2.1.a voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak en in strijd met artikel 14.2.1.b voor wat betreft het niet mogen overschrijden van de toegestane maximale goot- en bouwhoogte

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Het bestaande pand, aan de Parkstraat 29, is op de hoek van de Parkstraat en de Kazernestraat gelegen, binnen het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' en is tevens aangewezen als 'karakteristiek pand'. Daarnaast sluit dit pand aan op de naastgelegen hoofdbouw aan de Parkstraat en grenst het, aan twee zijden, aan het openbaar gebied van de Parkstraat en de Kazernestraat. De achterzijde van het pand grenst aan een doodlopend afgesloten hofje. De achterzijde, gelegen aan het hofje kijkt uit op grote blinde gevel van het pand gelegen aan de Kazernestraat. Het hofje is ongeveer 13 meter diep en ongeveer 3 meter breed en de achtergevel bevat een verspringing of nis waarbij in het midden de gevel ongeveer 2 à 3 meter terugspringt.

Aan weerszijden hebben beide gevels een andere uitstraling. Het deel vooraan, nabij de Kazernestraat, bevat grote raampartijen en het deel achteraan, in het hofje, bevat zeer kleine raampjes vanwege een bestaand trappenhuis op deze plek. Door deze verdeling behoort de uitstraling van het trappenhuis bij een achtergevel en behoren de grote raampartijen bij de representatieve gevels grenzend aan de Kazernestraat.

Het bestaande hoofdgebouw wordt beëindigd door een dakverdieping welke is voorzien van dakschilden aan alle zijden.

Ter hoogte van de nis aan de achterzijde wordt een uitbreiding van het hoofdvolume, richting het hofje, beoogd in de vorm van een aanbouw op de begane grond en balkons op de eerste en tweede verdieping. Beide balkons zijn goed voorstelbaar als buitenruimte van een woning, door het toevoegen van een buitenruimte wordt de woonkwaliteit vergroot. De beoogde uitbreiding ligt terug ten opzichte van de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en is daarmee voldoende ondergeschikt.

Daarnaast wordt er ter hoogte van de nis aan de achterzijde een dakkapel beoogd. Deze dakkapel wordt achter de gootlijn geplaatst en is daardoor ondergeschikt aan het dakvlak. Door het behoud van de doorgaande gootlijn blijft de dakverdieping met dakschilden aan alle zijden als beëindiging van het hoofdvolume intact.

Op basis van bovenstaande motivering gaan wij akkoord met de aanvraag.

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 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Nadere aanwijzingen

Sloopmelding

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

Niet ingrijpende activiteiten waarvoor geen natuurvergunning is vereist

De locatie waarvoor deze vergunning is aangevraagd is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het is op grond van de Wet natuurbescherming verboden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te realiseren die leiden tot significant schadelijke effecten op Natura 2000-gebieden.

Gelet op de omvang van de door u gevraagde activiteit en de te verwachten effecten van de uitvoering en het gebruik van uw project, is het aannemelijk dat hierdoor geen significant negatieve effecten zullen ontstaan op een Natura 2000-gebied. Als gevolg van de PAS uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op dit moment echter geen toetsingskader voor een correcte beoordeling. Het ministerie ontwikkelt op dit moment een nieuw toetsingskader. Om die reden kan deze beoordeling pas definitief geveld worden nadat dit nieuwe toetsingskader is vastgesteld.

Het college wijst u er daarnaast op dat aanpassing van het project of het anders gebruiken van het bouwwerk wel tot significant negatieve effecten kan leiden op Natura 2000-gebieden. Wanneer daarvan sprake is, dan moet u ervoor zorgdragen dat u beschikt over een natuurvergunning. Een natuurvergunning kunt u aanvragen bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), die deze aanvragen behandelt namens Provincie Zuid-Holland.

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de technische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

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 aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.