

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201919718

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Oude Molstraat 36A en het kantoor Oude Molstraat 36B door het maken van een dakkapel, een nieuwe lift, het realiseren van constructieve doorbraken en het wijzigen van de bestemming van wonen en kantoor tot wonen en hotel

Adres: Oude Molstraat 36B-36A

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 29-07-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7684506.docx.pdf

Documentid: 34996284

Bestandsgrootte: 0,18

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201919718/7684506

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

ONTWERP

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Oude Molstraat 36A en 36B

Geachte heer/mevrouw,

Op 4 oktober 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de woning Oude Molstraat 36A en het kantoor Oude Molstraat 36B door het maken van een dakkapel, een nieuwe lift, het realiseren van constructieve doorbraken en het wijzigen van de bestemming van wonen en kantoor tot wonen en hotel. 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.

Wij willen uw aanvraag om omgevingsvergunning verlenen.

De motivering van onze voornemen vindt u in de bijlage waarin de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen 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 documenten (zie documentenlijst).

Eerst zal uw aanvraag met de daarbij behorende stukken gedurende een termijn van zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Wij zullen u op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201919718/7684506

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd]

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht
[Geanonimiseerd]

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Ontwerp

Bijlage

Beoordeling activiteiten

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie' en 'Logiesfunctie' vastgesteld.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 3' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' 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 regels van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' voor wat betreft het gebruik als hotel.

Op grond van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. 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 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel(s). Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Gezien het onderstaande ingewonnen advies van de Welstands- en Monumentencommissie is er geen strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan St. Jacobskerk e.o. een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de 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.

Bij het ingediende plan is sprake van herbestemming/interne verbouwing en zijn geen grondroeringen aangegeven. Daarom worden geen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning vanuit de archeologische monumentenzorg.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van

personenauto's en fietsen op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Daarbij is vastgesteld dat de gehele vluchtroute, vanaf de toegang van de beschermde subbrandcompartimenten tot aan buiten, een extra beschermde vluchtroute betreft.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 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'.

Op 20 november 2019 heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Niet akkoord

De commissie adviseert positief over de nieuwe isolerende beglazing en de detaillering daarvan. Ook met de dakkapel in de gevel aan de Juffrouw Idastraat, in lijn met de aanwezige kapel, kan de commissie instemmen. Zij maakt echter bezwaar tegen het glas in de nieuwe dakkapel. HR++ beglazing zorgt ervoor dat de dakkapel uit het gevelbeeld springt. Voor de samenhang van het pand zou overal hetzelfde dunne isolatieglas moeten worden toegepast, in bestaande en in nieuwe ramen.

Naar aanleiding van dit advies is er een aangepast plan aangeleverd. Op 4 december 2019 heeft de welstands- en monumentencommissie hierop als volgt geadviseerd:

Niet akkoord

Eerder is ingestemd met de isolerende beglazing en met de in de Juffrouw Idastraat toe te voegen dakkapel. Het toen negatief beoordeelde HR++ glas in de nieuwe dakkapel is ongewijzigd, waardoor de samenhang van bestaande bebouwing en toevoeging nog steeds negatief wordt beïnvloed.

Naar aanleiding van dit advies is er een aangepast plan aangeleverd. Op 18 december 2019 heeft de welstands- en monumentencommissie hierop als volgt geadviseerd:

Akkoord

Eerder heeft de commissie ingestemd met de isolerende beglazing en met het toevoegen van een dakkapel in de Juffrouw Idastraat. Het toen voor de nieuwe dakkapel voorgestelde HR++ glas is gewijzigd in hetzelfde isolatieglas als in de rest van het pand, waarmee de gevel zijn samenhang behoudt.

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

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 gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres: oloaanvraag@denhaag.nl. Vermeld in alle gevallen ons kenmerk.

- Benodigde constructieve gegevens:
 - *Nader te bepalen.*

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.

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

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres: oloaanvraag@denhaag.nl. Vermeld in alle gevallen ons kenmerk.

- Benodigde installatietechnische gegevens:
 - Programma van eisen brandmeldinstallatie
 - Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie

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.

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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld te mailen aan oloaanvraag@denhaag.nl.

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, 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.

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een rookgasafvoerpijp aan of op de uitwendige scheidingsconstructie van het bouwplan;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin nachtverblijf of dagverblijf zal worden verschaft overeenkomstig artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 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.

Bouwbesluit 2012

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

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 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 het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan;
- Een exploitatievergunning (of melding) horeca is vereist indien sprake is van het (opnieuw) inrichten en drijven van een horeca-inrichting;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.
De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

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.

Archeologische monumentenzorg

Er kunnen bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit per ommegaande gemeld worden bij de afdeling archeologie (Erfgoedwet art. 5.10 en 5.11). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.

Wet milieubeheer (Artikel 8.41a)

Voor het nieuwe gebruik is wellicht het Activiteitenbesluit van toepassing en als zodanig dient u op grond van artikel 8.41a van de Wet milieubeheer hiervan een melding te doen alvorens het bouwwerk (opnieuw) in gebruik wordt genomen.

Voor een check of het nieuwe gebruik valt onder het Activiteitenbesluit kunt u terecht op <https://www.aimonline.nl/>

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften van toepassing uit het bouwbesluit.

Hierbij wordt, gegeven het restrisico, het volgende geadviseerd:

De ontvluchting vanuit de verschillende logiesfuncties voert via één enkele extra beschermde vluchtroute. Dit voldoet aan de uitgangspunten van Bouwbesluit 2012.

Echter: Het voorgaande neemt niet weg dat een eventuele brand (en rookverspreiding) een bedreiging kan vormen voor deze (enkele) vluchtroute. Dientengevolge wordt de eigenaar/gebruiker geadviseerd om verscherpt toezicht uit te voeren op gebruik en inrichting van de extra beschermde vluchtroute. Bovendien wordt geadviseerd de deuren tussen logiesfuncties en aangrenzende extra beschermde vluchtroute waar mogelijk ook "rookdicht" (al dan niet conform de NEN 6075) uit te voeren.

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 'Gemengd - 3' is opgenomen.
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8 van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' voor wat betreft het gebruik als hotel.

Op grond van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 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 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

Binnenstadsplan (RIS180493)

De nadruk ligt op het versterken en promoten van het huidige toeristische aanbod en het verbeteren van basisvoorzieningen. Bij dit laatste gaat het dan met name om aankleding, bewegwijzering en hotelaccommodaties. Versterken van het hotelaanbod, met name kleinschalige boetiekhotels en bijzondere concepten, is gewenst.

Het initiatief is passend binnen dit beleidskader.

Hotelstrategie Den Haag 2013 (RIS 260889)

In de Hotelstrategie zijn gebieden aangewezen waar logiesfuncties kunnen worden toegestaan. Dit zijn de (toeristische) gebieden Binnenstad, Scheveningen en de stationsomgevingen rond de grote intercitystations Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI. Dit pand ligt binnen het gebied "Binnenstad", de logiesfunctie is hierdoor voorstelbaar.

Woonvisie Den Haag 2017-2030

Initiatiefnemer is voornemens om logiesruimte te creëren door de kantoorfunctie te laten vervallen en de huidige woning te verkleinen.

In de Woonvisie van Den Haag wordt aangegeven dat er toenemende vraag bestaat naar snel beschikbare, betaalbare en tijdelijke woonvormen. Met de units wordt een behoefte ingevuld naar tijdelijke woonruimte voor bijvoorbeeld expats die enkele weken of maanden in de stad moeten verblijven. Bijkomend voordeel is dat met de realisatie van de units er geen woningen worden onttrokken, maar dat er juist een alternatieve woonvorm blijkt.

De huidige woning wordt verkleind en behoudt een acceptabele grootte > 90 m².

Ook is er een sterk toenemende vraag naar flexibele woonoplossingen voor verschillende doelgroepen. Ook de internationale professionals, expats, overheidspersoneel en ZZP'ers, die gedreven door de verdere internationalisatie en mobiliteit van arbeid, van tijd tot tijd op andere locaties werkzaam zijn. Den Haag anticipeert hiermee op de groeiende mobiliteit van internationale professionals als gevolg van de komst van nieuwe internationale spelers en/of de uitbreiding van bestaande multinationals. Zo kan dit initiatief een toegevoegde waarde voor de economie van de stad zijn.

VNG Bedrijven en Milieuzonering

Volgens de VNG Bedrijven-en Milieuzonering vallen logies onder functiemengingscategorie A. Het gebied kan gekenmerkt worden als een gemengd gebied. Er zijn geen belemmeringen op het ten aanzien van bedrijven-en milieuzoneringen.

Economie overig

Het pand maakt geen onderdeel uit van de hoofdwinkelstructuur. Omdat het pand een gemengde bestemming heeft, is het verdwijnen van de kantoorfunctie niet bezwaarlijk omdat dit reeds mogelijk is gemaakt in het vigerende bestemmingsplan.

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 5,64 parkeerplaatsen in het oude maatgevende moment en $0,24 + 1,4 = 1,64$ parkeerplaatsen in het nieuwe maatgevende moment. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 2,82 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte gesaldeerd $1,18 = 2$ parkeerplaatsen en is er sprake van een toename/afname op het maatgevende tijdstip.

De fietsparkeerbehoefte valt binnen de vrijstellingsnorm van 10.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeernormen als bedoeld in artikel 5.1 onder b van het bestemmingsplan die worden gehanteerd voor het parkeren van motorvoertuigen. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 5.1, onder b van de planregels juncto artikel

2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de algemene vrijstelling als bedoeld in de wijzigingen/aanvullingen op de nota parkeernormen Den Haag van maart 2016, op grond van de volgende motivering:

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen het pollergebied. Binnen dit gebied is het zeer onwenselijk om nieuwe parkeervoorzieningen te realiseren waardoor extra autoverkeer het gebied in moet rijden. Vanwege de zeer beperkte autobereikbaarheid en het vorenstaande zijn wij voornemens het centrumgebied binnen de pollers aan te wijzen als een 'uitzonderlijk gebied' als bedoeld in artikel 4.3.1 van de Nota parkeernormen Den Haag. Daarmee zou volgens de parkeernota een lagere parkeereis gesteld kunnen worden. Vooruitlopend op deze aanwijzing verlenen wij, conform eerdere bouwplannen de afgelopen jaren in het voetgangersgebied in het centrum vrijstelling van de parkeernormen als bedoeld in artikel 5.1, onder b van het bestemmingsplan

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 rijksmonument Oude Molstraat 36, 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 2019.

Ingewonnen adviezen:

Advies van de welstands- en monumentencommissie

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet, artikel 15, lid 2 van de Monumentenwet 1988, juncto artikel 4:1 van de Monumentenverordening Den Haag 2019 is het plan voor het wijzigen van het rijksmonument beoordeeld. Op 20 november 2019 heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Niet akkoord

De commissie kan instemmen met de interne wijzigingen die geen negatieve invloed hebben op de waardevolle structuren en afwerkingen van het monument. De lift wordt geplaatst in een geschikte zone met daaromheen andere benodigde aanpassingen/toevoegingen. De nieuwe indeling van de verdiepingen voegt zich goed in het monument.

De commissie adviseert positief over de nieuwe isolerende beglazing en de detaillering daarvan. Ook met de dakkapel in de gevel aan de Juffrouw Idastraat, in lijn met de aanwezige kapel, kan de commissie instemmen. Zij maakt echter bezwaar tegen het glas in de nieuwe dakkapel. HR++ beglazing zorgt ervoor dat de dakkapel uit het gevelbeeld springt. Voor de samenhang van het pand zou overal hetzelfde dunne isolatieglas moeten worden toegepast, in bestaande en in nieuwe ramen.

Naar aanleiding van dit advies is er een aangepast plan aangeleverd. Op 4 december 2019 heeft de welstands- en monumentencommissie hierop als volgt geadviseerd:

Niet akkoord

Eerder is ingestemd met interne aanpassingen, met de isolerende beglazing en met de in de Juffrouw Idastraat toe te voegen dakkapel. Het toen negatief beoordeelde HR++ glas in de nieuwe dakkapel is ongewijzigd, waardoor de samenhang van bestaande bebouwing en toevoeging nog steeds negatief wordt beïnvloed.

Naar aanleiding van dit advies is er een tweede aangepast plan aangeleverd. Op 22 januari 2020 heeft de welstands- en monumentencommissie hierop als volgt geadviseerd:

Akkoord

Eerder heeft de commissie ingestemd met de isolerende beglazing en met het toevoegen van een dakkapel in de Juffrouw Idastraat. Het toen voor de nieuwe dakkapel voorgestelde HR++ glas is gewijzigd in hetzelfde isolatieglas als in de rest van het pand, waarmee de gevel zijn samenhang behoudt.

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 14 mei 2020 heeft de Minister als volgt geadviseerd:

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Bouwhistorische begeleiding gedurende de uitvoering voor te schrijven;
- Duidelijkheid te laten geven over de te verwijderen kamerdeur en kozijn rechtsachter in de gang op de begane grond;
- Nadere detaillering aan te laten leveren van installaties, overige techniek én de brandwerende voorzieningen ten behoeve van de compartimentering;
- Nadere informatie aan te laten leveren van (eventueel) te nemen verduurzamingsmaatregelen.

In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

De functie van het monument wijzigt van woning Oude Molstraat 36A en het kantoor Oude Molstraat 36B in wonen en logies. Hiervoor worden diverse aanpassingen gedaan zoals het maken van een dakkapel, een nieuwe lift, het realiseren van constructieve doorbraken. Vooral op de beide

verdiepingen is een flink aantal kamers gedacht met bijbehorende voorzieningen in de vorm van natte ruimtes.

Motivering

Achter de 19de eeuwse gevel gaat een duidelijk ouder pand schuil. De zijgevel aan de Juffrouw Idastraat laat dit zien en ook op de aangeleverde foto's van het interieur is dit zichtbaar. De algehele indeling van het pand met name de begane grond maakt een gave indruk er zijn verder onderdelen als het trappenhuis, schouwen, balkenplafonds en stucplafonds en een historische kapconstructie aanwezig. Deze hebben alle een hoge monumentale waarden. Later ingebouwde kantoorvoorzieningen hebben een indifferente waarde.

Er is geen bouwhistorische verkenning of waardestelling aangeleverd. Dat is een gemiste kans voor dit interessante monument. Ik adviseer u daarom de voorwaarde aan de vergunning te verbinden om tijdens de bouwwerkzaamheden alsnog bouwhistorische begeleiding te laten uitvoeren. Het plan op hoofdlijnen stuit niet op bezwaar. De positionering van de lift is goed gekozen. Het toevoegen van de dakkapel op het zijdakvlak is evenmin bezwaarlijk.

Op de volgende punt adviseer ik u voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

- De kamerdeur op de begane grond rechtsachter in de gang, het verwijderen hiervan uitsluitend toe te staan indien het geen historische deur en omlijsting betreft. (Dit is op de foto's net niet te zien). Indien verwijderen mogelijk is, de gang te herstellen in de ritmiek van het stucwerk. Indien hier historisch gezien altijd een deur heeft gezeten bij voorkeur een schijndeur toe te passen om zodoende de symmetrie van de gang te handhaven.
- Bij de aangeleverde stukken zijn geen detailtekeningen toegevoegd van alle installatietechniek, in het bijzonder de vele badkamers baren in dit opzicht zorgen, ventilatie en hoe deze zich buitendaks manifesteert alsmede de wijze waarop men de brandscheiding in compartimenten denkt te realiseren. Dit advies doet daarover dan ook geen uitspraken en ik adviseer u hiervoor nadere tekeningen en een toelichting ter advisering te laten maken. Het van meet af aan integreren van de techniek in het ontwerp, voorkomt ongecontroleerd hak en breekwerk. Met name als het historisch metselwerk of balklagen betreft zal dit tot onnodige schade leiden.
- Informatie en zo nodig tekeningen te laten aanleveren over verduurzamingsmaatregelen in het bijzonder isolatie. De getoonde details wat betreft de vensters stuiten niet op bezwaar.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij 'Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.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 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'.

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

- Het verwijderen van de kamerdeur op de begane grond rechtsachter in de gang is mogelijk, echter dient de ritmiek van het stucwerk te worden hersteld. Alvorens dit te wijzigen dient er bouwhistorisch onderzoek gedaan te worden om aan te tonen of hier oorspronkelijk al dan niet een deur heeft gezeten. Als hier van oorsprong een deur was, dient er een schijndeur toegepast te passen om zodoende de symmetrie van de gang te handhaven.
- Bij de aangeleverde stukken zijn geen detailtekeningen toegevoegd van alle installatietechniek, in het bijzonder de vele badkamers baren in dit opzicht zorgen, ventilatie en hoe deze zich buitendaks manifesteert alsmede de wijze waarop men de brandscheiding in compartimenten denkt te realiseren. Nadere tekeningen en een toelichting dienen ter advisering te worden voorgelegd. Dit om te voorkomen dat er onnodige schade aan met name als het historisch metselwerk of balklagen wordt toegebracht.
- 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.