

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201918204

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van het kantoorgebouw Waldeck Pymontkade 872 tot kantoor en 30 short-stay appartementen en een bijbehorende gym

Adres: Waldeck Pymontkade 872

Datum Besluit (P) (GG): 31-01-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7500005.out.pdf

Documentid: 34626969

Bestandsgrootte: 0,17



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Waldeck Pyrmontkade 872

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 11 september 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van het kantoorgebouw Waldeck Pyrmontkade 872 tot kantoor en 30 short-stay appartementen en een bijbehorende gym.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' 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 stukken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201918204/7500005

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

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 er op 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)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie Z, nummer 1960.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijkbeschermd stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' met de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte 26m' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' bestemd voor: kantoren, alsmede voor binnen de bestemming passende kinderopvang en buitenschoolse opvang

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat er binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden met een maximum bouwhoogte van 26m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik van het bouwwerk voor de functie logies en er wordt gebouwd buiten het bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' 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(en) 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 functie wijzigt van kantoor zonder baliefunctie naar shortstaywoningen.. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen wijzigt van dag naar nacht.

De oude parkeerbehoefte bedraagt 25,43 parkeerplaatsen in het oude maatgevende moment en $0,05 \cdot 25,43 = 1,30$ parkeerplaatsen in het nieuwe maatgevende moment. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 16,30 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte gesaldeerd $16,3 - 1,3 = 15$ parkeerplaatsen en is er sprake van een toename op het maatgevende tijdstip.

De aanvraag voorziet in 18 parkeerplaatsen op eigen terrein.
Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.
De parkeerdruk rondom dit adres is hoger dan 90%.

De fietsparkeereis kan worden vrijgesteld want de fietsparkeerbehoefte is lager dan 10.

De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Paraplulherziening (fiets)parkeren'.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 30 oktober 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.

Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“Eerder heeft de commissie de transformatie en uitbreiding van het kantoor en de nieuwe gevel in beginsel geaccordeerd als “een gebouw met een eigen uitstraling en een overtuigende aansluiting op beide buurpanden”.

Het nu getoonde ontwerp is een consequente en hoogwaardige uitwerking van het beginselplan. De wijzigingen beoordeelt de commissie als verbeteringen, zij maken het ontwerp sterker. Het materiaal van de dichte invullingen van het betonnen grid – geprofileerd aluminium in een steenrode kleur – versterkt de relatie met (het metselwerk van) het monumentale pand op de hoek Waldeck Pymontkade. De detaillering van het betonnen grid en de balkons daarin/daaraan in hetzelfde materiaal verwijzen mooi naar de abstractie van het woongebouw aan de rechterzijde. Een aantal beeldbepalende details mist. Voor een volledige beoordeling is detaillering van de entree en de plint, de aansluiting op het maaiveld, de terug liggende gepleisterde gevels en van de achtergevel noodzakelijk.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 22 november 2019 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 11 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.

Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“Op 30 oktober 2019 heeft de commissie ingestemd met het ontwerp van de nieuwe gevel van het gebouw, maar toen ontbraken belangrijke details, onder meer van de beganegrondgevel en de aansluiting op het maaiveld en van de gepleisterde gevels. De nu aangevulde details sluiten aan bij de

eerder getoonde en dragen bij aan de kracht van het gebouw op zichzelf en het gebouw ingepast in zijn omgeving.

Enkel de detaillering van de balkons aan de achterzijde ontbreekt nog. Deze ziet de commissie, wanneer zij afwijkt van de balkondetailering aan de voorzijde, graag ter nadere goedkeuring voorgelegd.”

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 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 tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet met betrekking tot de belastingen uit de extra bouwlaag;
 - de gegevens van de bestaande fundering;
 - 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.
 - de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexstelsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.

noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.

- de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;

noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.

noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.

noot: Bij toepassing van composiet materialen moeten worden ingediend:

- specificaties van materialen en bevestigingen;
- certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.

noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:

- certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.

- de gegevens van buitenlandse bouwproducten;

noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
 - de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen gegevens t.b.v. welstand

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 dossiernummer.

- De detaillering van de balkons aan de achterzijde.

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 gegevens t.b.v. brandveiligheid

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 dossiernummer.

- Er moet bij de gemeentelijke constructeur aangetoond worden dat de vereiste brandwerendheid voldoet aan het rechtens verkregen niveau, zoals bedoeld in artikel 2.12.
- Het niveau van brandwerendheid is nu gesitueerd op minimaal 60 minuten (bestaande bouw niveau). Dit is niet per definitie het rechtens verkregen niveau.
- De scheidingsconstructie tussen de techniekruimte op de begane grond en de logiesfunctie (bouwnummer 2) moet worden voorzien van een WBD van 30 minuten, zoals bedoeld in artikel 2.85.
- Als maatregel tegen brandoverslag via de balkons worden de balkonplaten met een 30 minuten WBDBO aangegeven. Er moet worden aangetoond dat de licht gewicht microbetonplaten voldoende weerstand tegen brandoverslag bieden, zoals bedoeld in artikel 2.85.
- Een van de vluchtroutes voert op de begane grond via een hellingbaan naar een overheaddeur. Ter plaatse van de overheaddeur moet een loopdeur worden aangebracht om op een veilige wijze de openbare weg te kunnen bereiken, zoals bedoeld in artikel 2.109.
- uitgangspuntendocument voor brandmeldinstallatie worden ingediend, zoals bedoeld in artikel 6.20 lid 1 en 6.
- 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.

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 4.4 Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Een toegankelijkheidssector is van toepassing. De logiesfuncties dienen rechtstreeks bereikbaar te zijn vanaf het aansluit terrein, waarbij hoogteverschillen groter dan 0,02 m door een lift of een hellingbaan overbrugd moeten worden. Twee van de logiesfuncties zijn voorzien van een integraal toegankelijke bad- en toiletruimte (bnr 3 en 7).

Om het bepalende hoogteverschil van 0,74 m tussen het aansluitend terrein en de toegang te overbruggen is er een hefplateaulift aangegeven op tekening. Een lift in de zin van het Bouwbesluit is een lift als bedoeld in het Warenwetbesluit liften, die bestemd is voor personen. Een installatie voor verticaal transport van personen overeenkomstig het Warenwetbesluit machines, zoals een plateaulift, of een lift zonder schachtput of schachtkop kan alleen worden toegepast als gelijkwaardige oplossing.

De volgende criteria voor plateauliften wordt door de gemeente Den Haag als gelijkwaardig gezien:

- Zijwanden met dichte panelen tussen plateau en wand i.v.m. het voorkomen van afklemming/beknelling aan beide kanten;
- Automatische deuren gekoppeld met het liftmechanisme;
- Hoogteverschil bij een stopplaats $\leq 0,02$ m;
- Spleetbreedte liftverdiepingsvloer $\leq 0,02$ m;
- Gebruikshoogte liftbediening tussen 0,9 m en 1,2 m boven de (lift)vloer en 0,5 m uit een inwendige hoek;
- Lift oproepen/bediening op beide vloerniveaus, zodat de lift op elk niveau op te roepen is;
- Vrije vloeroppervlak vóór de lift 1,5 x 1,5 m op iedere stopplaats;
- Vloeroppervlak van het liftplateau zelf minimaal 1,05 m x 1,35 m of 0,9 x 1,5 m (t.b.v. scootmobiel);
- Indien de toegangen van tot het liftplateau op de verschillende niveaus (niet hetzelfde georiënteerd) zijn dan een liftplateau toepassen van 1,5 x 1,5 m
- Een onderloopbeveiliging;
- Toegang tot het plateau d.m.v. deuren met een vrije breedte van minimaal 0,85 m (Artikel 4.22).

Graag nadere specificaties aanleveren van de toe te passen plateaulift waaruit blijkt dat aan de gestelde criteria wordt voldaan.

Afdeling 8.1 Voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens uitvoering

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

- De invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- Maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De

werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

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.

Om verplaatsing van de grondwaterverontreiniging te voorkomen mag tijdens de bouwwerkzaamheden geen grondwater worden onttrokken zonder een melding te doen op grond van artikel 28 Wet bodembescherming bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

Nadere aanwijzingen

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.

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

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.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.

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig 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

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, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Burgerlijk Wetboek

Aangezien het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, in beginsel niet betrokken bij de besluitvorming. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

- Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen niet geoorloofd is om binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven;

Wij adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.

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.

Uit uw aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' blijkt dat u gebruik wil gaan maken van een bodemenergiesysteem.

Dit betekent dat u hiervoor nog mogelijk de volgende vergunningen en/of melding bij het juiste overheidsloket dient aan te vragen:

- aanvraag Waterwet;
- melding in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen;
- het Activiteitenbesluit milieubeheer.

U kunt deze aanvragen of melding alleen doen via een daartoe erkende instelling. Via de website <https://www.bodemplus.nl/aanvragen/erkenningen/zoekmenu/?form=instelling> kunt u deze erkende instelling opzoeken.

Bij het nummer normdocument dient respectievelijk het volgende ingevuld te worden:

- voor gesloten bodemenergiesystemen SIKB 11000-1a;
- voor open bodemenergiesystemen SIKB 11000-1b.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de ODH, afdeling Vergunningen bereikbaar op 070 – 21 89 902 of via de link: <https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html>.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' met de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte 26m' is opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikelen 10 lid 1, sub a en 10 lid 2 sub a van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' voor wat betreft het gebruik van een deel van het bouwwerk als logiefunctie en het overschrijden van het bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken 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 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:

Kantorenstrategie

De Kantorenstrategie (RIS 300807) stelt dat er met initiatieven voor transformaties van meer dan 1500m² bvo terughoudend wordt omgegaan. Het gaat hier om het transformeren van ongeveer 2500 m² kantoor. Het terughoudende transformatiebeleid geldt echter niet voor alle transformatieplannen. De transformatieplannen waarmee bijvoorbeeld een met positieve HIT-uitspraak is ingestemd en plannen die in vergunningsprocedure zitten kunnen - uitzonderingen daargelaten - doorgang vinden. Het pand is in november 2017 in het HIT geweest en de onttrekking van de kantoorfunctie werd destijds akkoord bevonden. Daarna is er verder gegaan met een beginselaanvraag en daar was het onttrekken van de kantoorfunctie ook geen belemmering, mede vanwege het al lopende initiatief dat in het HIT is geweest. Het pand staat niet specifiek benoemd in de lijst met uitzonderingen, maar in de Kantorenstrategie wordt ook gesteld dat er in dat overzicht een aantal transformaties ontbreken waarbij wel een positieve HIT uitspraak was of is ingetrokken vanwege voortschrijdend inzicht en gewijzigd beleid die bepaalde transformatie niet meer mogelijk maakt (bijvoorbeeld parkeerbeleid). Echter valt dit pand wel onder de uitzonderingen op het huidige kantorenbeleid omdat de overwegingen voor deze maatregel is dat marktpartijen zekerheid wordt geboden voor bestaande transformatieplannen en voor de korte termijn nog een behoorlijke bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave en huisvesting van andere functies.

Er blijft ongeveer 130m² kantoor behouden aan de straatkant in de plint. Dit is positief omdat zo het gemengde en levendige karakter van de Waldeck Pyramontkade behouden blijft.

Hotelstrategie

Den Haag kent geen specifiek beleid voor short stay. Alle verblijfsvormen met een maximale duur van 4 maanden worden in Den Haag beschouwd als logies. Het plan is daarom getoetst aan het beleid en regelgeving die van toepassing zijn op logies.

In de Hotelstrategie Den Haag (RIS260889) wordt er gesteld dat er zeer terughoudend wordt omgegaan met logies buiten de speerpuntgebieden Binnenstad, Scheveningen of rond de stations Hollands Spoor en CS. Voor de overige plekken in de stad (inclusief de Internationale Zone) geldt het 'nee, tenzij principe'. De gemeente zal in deze gebieden geen medewerking verlenen aan noodzakelijke bestemmingswijzigingen, tenzij een initiatief aantoonbaar een toegevoegde waarde geeft aan de economie van de stad. Deze vorm van logies sluit wel aan bij de Woonvisie Den Haag 2017-2030. Voorgenomen ontwikkeling behelst de transformatie en optopping van het bestaande pand aan de Waldeck Pyramontkade 872 te Den Haag. Initiatiefnemer is voornemens om 30 short-stay appartementen te realiseren. Ondanks dat dit een logiesfunctie betreft, wordt wel aangesloten bij de uitgangspunten uit de Woonvisie. In de Woonvisie van Den Haag wordt aangegeven dat er toenemende vraag bestaat naar snel beschikbare, betaalbare en tijdelijke woonvormen. Met de short-stay appartementen 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 short-stay appartementen er geen woningen worden onttrokken, maar dat er juist een alternatieve woonvorm blijkt.

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.

Woonbestemming toevoegen

Er is aangegeven dat ter zijne tijd er een aanvraag komt om de short stay appartementen ook een woonbestemming te geven. Tegen die tijd wordt dat opnieuw beoordeeld.

Met betrekking tot de bouwregels

Bouwvlak

De schuine hoeken bij het bestaande gebouw zijn tweeledig: het gebouw versmalt aan de achterzijde waardoor deze minder dominant in het binnenterrein staat en de confrontatie met het naastgelegen appartementengebouw is minder 'hard'.

De bestaande noordwest gerichte zijgevel bestaat voornamelijk uit een groot aaneengesloten kopgevel van metselwerk zonder ramen. Het initiatief beoogt een kopgevel dat een representatievere uitstraling krijgt, goed zichtbaar vanaf de kruising Waldeck Pyramontkade/Laan van Meerdervoort. De representatieve gevel wordt o.a. verkregen door het toepassen van (in pandige) balkons en diverse bouwhoogten. Het geheel oogt hierdoor plastischer. Door toepassing van ramen oogt de zijgevel transparanter. Het rechttrekken van de zijgevel aan deze zijde is toegestaan volgens het bestemmingsplan

De bestaande zuidwestgevel gerichte gevel is afgeschuind. Het initiatief beoogt echter een rechthoekige vorm en overschrijdt daarmee het bouwvlak zoals getekend op de verbeelding van het bestemmingsplan. De woningen in het naastgelegen appartementen complex is echter op de Waldeck Pyramontkade gericht. Aan de achterzijde is een galerij aanwezig met aan het einde een brandtrap. Direct aan de zijkant van de brandtrap is een blinde gevel aanwezig. Het rechttrekken van de zijgevel aan deze is dan ook goed voorstelbaar.

Bouwhoogte - volume

Het initiatief heeft een bouwhoogte van 25,86 meter. Het bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte van 26 meter toe.

Liftpbouw

Op het dak is een zogenaamde lift uitloop aanwezig met een bouwhoogte van 26 meter. Het bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte van 26 meter toe.

Bouwhoogte – warmtepomp installatie

Op het dak staan vier (mogelijk vijf) warmtepompen met een bouwhoogte van ongeveer 26,5 meter. De initiatiefnemer heeft echter twee tegenstrijdige tekeningen aangeleverd. Een installatietekening 'Electronische installaties dak' (J. van. Toorenburg adviesbureau voor warmte, koel en electrotechniek, d.d. 12-12-2019) staan de warmtepompen direct tegen de dakrand gepositioneerd. Terwijl tekening 'Nieuwe 5e t/m 7e verdieping en dak' (Architektenkombinatie, d.d. 05-09-2019 en aangevuld op 15-11-2019 een andere positie (verder af van de dakrand) van de warmtepompen toont.

Bij de beoordeling van het initiatief gaat S&P uit van de bouwkundige tekeningen (en niet van de installatietekeningen) waarbij de waterpompen op afstand van de dakrand staan gepositioneerd en hierdoor nauwelijks zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied. De overschrijding van de bouwhoogte door de waterpompen zijn dan ook goed voorstelbaar.

Balkons voorzijde

Er worden buiten het bouwvlak zeven balkons voorgesteld met een diepte van ongeveer 1,65 meter. Volgens artikel 10.2.1, lid c mag de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw. Het initiatief voldoet hier niet aan, echter de bestaande voorgevel bevat al balkons met een diepte van 3,5 meter. Deze bestaande balkons bevinden zich op de tweede en vierde verdieping. Het initiatief stelt voor deze balkons te behouden en enkele toe te voegen, namelijk op de eerste verdieping (één stuks) en de derde verdieping (twee stuks). Het balkon op de eerste verdieping vervangt de te verwijderen luifel en heeft een vrije hoogte van ongeveer 3,5 meter. Deze vrije hoogte is hoger dan de vrije hoogte onder het doorlopende balkon van het naastgelegen appartementen gebouw.

Balkons zijn, als buitenruimte voor de short-stay woningen wel voorstelbaar. Boven de entree is geen balkon (wel een Frans balkon) aanwezig waardoor niet als 'weggestopt' wordt ervaren.

Balkons achterzijde

Er worden buiten het bouwvlak tien balkons voorgesteld met een diepte van ongeveer 1,65 meter. Deze balkons zijn in twee rijen van vijf balkons boven elkaar geplaatst, links en rechts van het midden. Het toevoegen van deze balkons betekend dat het pand aan de achterzijde 'opdikt' richting binnenterrein. De balkons aan de achterzijde zijn echter op voldoende afstand van de zijgevels gepositioneerd.

Parkeerlift

Aan de achterzijde, op het binnenterrein, worden 3 x 2 parkeerliften voorgesteld. De parkeerlift bestaat uit 3 laags parkeren. Door de verdiepte bak is de parkeerlift 'in rust' volledig verzonken met slechts 6 parkeerplekken op het niveau van het binnenterrein. Wat rest zijn 2 enkele en de 2 dubbele stalenkolommen met een bouwhoogte van ongeveer 3 meter.

Het gehele systeem wordt op afstand van de perceelgrenzen geplaatst. Hierdoor kan rondom een groene strook worden gerealiseerd waar hoge beplanting c.q kleine bomen ingeplant worden. De geconcentreerde parkeeroplossing draagt bij aan de samenhang tussen verdichting, verduurzamen en vergroenen zoals verwoord in de nota 'Agenda Ruimte voor de Stad' (RIS 295016) en zorgt voor een natuurlijke afscherming richting naastgelegen (groene) percelen. Vanwege de ruimtelijke en groene

inpassing en de slimme parkeeroplossing is de overschrijding van de maximale bouwhoogte (2 meter) met 1 meter ruimtelijk acceptabel

Entree

Boven de entree is geen balkon (wel een Frans balkon) aanwezig waardoor de entree niet als 'weggestopt' wordt ervaren. Om het hoogteverschil van straatniveau naar de entree te overbruggen (geboden toegang) is een hefplateau beschikbaar.

Afvalopslag

Op de begane grond is een inpandige containerruimte aanwezig.

Fietsparkeren

In het souterrain is een grote collectieve Fietsenkelder getekend. De fietsenkelder is bereikbaar middels een hefplateau.

Bezonningsonderzoek

Het bouwvolume wordt in hoogte en diepte vergroot. De initiatiefnemer heeft een bezonningsonderzoek opgesteld van de bestaande en de nieuwe situatie, conform de uitgangspunten van de Haagse bezonningsnorm. Hierbij zijn de achtergevels aan de Laan van Meerdervoort 160 t/m 168 en 168a bekeken. Hierbij is geconcludeerd dat het initiatief invloed heeft op het aantal bezonningsuren op één achtergevel. Het onderzoek toont aan dat deze achtergevel niet kan voldoen aan minstens 2 uur zon op de gevel met peildatum 19 oktober = 19 februari. De schaduwwerking leidt namelijk tot een bezonning van 1.16 minuten ten opzicht van de bestaande situatie met 1.36 minuten eind oktober. Terwijl eind februari er geen sprake is van minder bezonning.

Eén andere achtergevel voldoet ook niet aan de Haagse bezonningsnorm, echter het aantal zonuren verslechterd niet. De overige achtergevels hebben minstens 2 uur zon.

Het Haags bezonningsbeleid staat toe om gemotiveerd af te wijken van de gemeentelijke bezonningseisen (RIS 17704, 2 januari 1996). De afname van de bezonning (maximaal 20 minuten) op één achtergevel is beperkt en speelt alleen in de maand oktober, maar zal niet leiden tot beperkingen van de (planologische) gebruiksmogelijkheden van het betreffende pand. De afdeling Stedenbouw en Planologie weegt het belang van verdichting in het centrum van de Binnenstad Spoor door het toevoegen van appartementen in dit geval zwaarder dan de afname van de bezonning op de achtergevel. De afname van de bezonning op de betreffende achtergevel wordt dan ook acceptabel geacht. Daarnaast geldt dat de gemeente het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier weloverwogen heeft opgesteld met een maximale bouwhoogte van 26 meter. De schaduw veroorzaakt door de balkons aan de achterzijde is vergelijkbaar met de schaduwwerking van het bestaande brandtrappenhuis aan de achterzijde van Waldeck Pymontkade 872.

Conclusie

Gezien bovenstaande stedenbouwkundige en planologische overwegingen adviseren wij het college medewerking te verlenen aan het beoogde initiatief.

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.