

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201910266

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de praktijkruimte en het kantoor Korte Houtstraat 10 en 10A tot 6 appartementen en het veranderen van de woningen Koediefstraat 11C en 11D

Adres: Koediefstraat 11D-11C / Korte Houtstraat 10A-10

Datum Besluit (P) (GG): 10-02-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7510420.out.pdf

Documentid: 34645235

Bestandsgrootte: 0,14



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor het veranderen van de praktijkruimte en het kantoor Korte Houtstraat 10 en 10A tot 6 appartementen en het veranderen van de woningen Koediefstraat 11C en 11D

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 21 mei 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de praktijkruimte en het kantoor Korte Houtstraat 10 en 10A tot 6 appartementen en het veranderen van de woningen Koediefstraat 11C en 11D.

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, eerste lid, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemd documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

Namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201910266/7510420

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201910266/7510420

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, sectie G, nr. 04930, 04942 en 05305.

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft zijn 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 'gemengd-1', 'gemengd-2', 'gemengd-5' 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 voor wat betreft het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte.

Daarnaast is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregel van het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van het toegestane gebruik naar woningen op de begane grond.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan 'parapluherziening (fiets-)parkeren' voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

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'.

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 26 juni 2019 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.

Aangezien voor dit bouwplan geen grond wordt verplaatst, geroerd of verwijderd, kan in dit specifieke geval worden ingestemd met de werkzaamheden. Daarnaast wordt de (eventueel) toekomstige sanering niet belemmerd door de totstandkoming of wijziging van het bouwwerk. Door de realisering van het bouwwerk ontstaan geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het bouwwerk. Er is daarom geenszake of gevaar te verwachten zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. De omgevingsvergunning kan worden verleend en in werking treden.

Bij het wijzigen van de bouwplannen moeten deze plannen ter beoordeling worden voorgelegd aan de omgevingsdienst Haaglanden.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van de Bouwverordening.

Gebleken is dat de daglichttoetreding in de appartementen, op de erfgrans met een aantal belendende percelen, niet voldoet aan afdeling 3.11 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft daglicht.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond door het overleggen van een, op 7 februari 2020, ondertekende notariële akte van de vestiging van erfdiensbaarheden- onder opschortende voorwaarde-. Deze akte ziet toe op het dulden van ramen, evenals de uiteindelijke bouwkundige situatie.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 3 juli 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

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

“De commissie kan instemmen met de wijzigingen in de voorgevel, die, anders dan zij eerder dacht, beperkt blijven tot nieuwe hekwerken voor de franse balkons. De toevoeging van een liftopbouw en balkons aan de achtergevel is passend. Beide elementen zijn ondergeschikt, zonder negatieve gevolgen voor (de herkenbaarheid van) de structuur van het pand of zijn omgeving. De commissie maakt bezwaar tegen de twee afvoerpijpen tegen de “Zijgevel (Noordwest)”, die een te grote invloed hebben op de omgeving, door hun maat, schaal en uitstraling. De twee pijpen zijn oneigenlijke elementen in deze historische omgeving.”

Naar aanleiding van dit negatieve advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld om een aangepast plan in te dienen. U heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt en op 31 juli 2019 heeft u een aangepast plan ingediend. Wij hebben dit aangepaste plan wederom voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 14 augustus 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

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

“De commissie heeft eerder ingestemd met de wijzigingen in de voorgevel en de liftopbouw. De commissie constateert dat de tweede afvoerpijp tegen de “Zijgevel (Noordwest)” is vervallen en dat de bestaande (eerder niet op alle tekeningen aanwezige) afvoerpijp ongewijzigd is.”

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

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'.

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.

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 tekeningen en berekeningen;
 - de gegevens van de bestaande constructie;
 - 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;
 - 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 Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
 - 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.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

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.

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 ‘gemengd-1’, ‘gemengd-2’, ‘gemengd-5’ en de dubbel-bestemmingen ‘Waarde- Archeologie 2’ en ‘Waarde-Cultuurhistorie’ zijn opgenomen en aan het bestemmingsplan ‘parapluherziening (fiets-)parkeren’

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregel van het bestemmingsplan ‘Binnenhof e.o.’ voor wat betreft het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte met 0.9 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte op deze bestemming bedraagt 12,5 meter terwijl de hoogte van de liftopbouw 13,4 meter bedraagt

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregel van het bestemmingsplan ‘Binnenhof e.o.’ voor wat betreft het wijzigen van het toegestane gebruik naar woningen op de begane grond.

Motivatie om af te wijken van het bestemmingsplan ‘Binnenhof e.o.’:

Overschrijding bouwhoogte:

Het bestemmingsplan ‘Binnenhof e.o.’ biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het overschrijden van de bouwhoogte met 0,9 m1 op grond van artikel 30.1 lid 1, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Er kan met maximaal 10% worden afgeweken van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten en perceelsafstanden en bebouwingspercentages. Op basis van deze afwijking bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte op deze locatie 13,75 meter. Doordat de bouwhoogte van de nieuwe liftopbouw 13,4 meter bedraagt, past de nieuwe liftopbouw binnen deze afwijking. Daarnaast bevindt de liftopbouw zich op grote afstand van zowel de voorgevel als van de binnenplaats en is hierdoor van beide zijden niet waarneembaar.

het wijzigen van het toegestane gebruik naar woningen op de begane grond:

Het bestemmingsplan ‘Binnenhof e.o.’ biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor het gebruik als woning. 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 9 bijlage II “van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Het pand staat in de hoofwinkelstructuur. In die hoofwinkelstructuur wordt terughoudend omgegaan met het onttrekken van publieksfuncties ten behoeve van bijvoorbeeld woningen. In de hoofwinkelstructuur wordt gestreefd naar het behoud van een gemengd en levendig karakter.

Gezien de economische realiteit is het maken van scherpe keuzes over de hoeveelheid en omvang van winkels en winkelgebieden belangrijk. Daarom werkt de gemeente Den Haag met de Hoofdwinkelstructuur. Dit beleid zorgt voor compacte winkelgebieden waar ondernemers hun brood kunnen verdienen. We willen de detailhandelsmeter binnen deze structuur dan ook behouden, zodat we deze gebieden vitaal, aantrekkelijk en daarmee economisch sterk houden. De Korte Houtstraat 10 valt midden in deze Hoofdwinkelstructuur.

Daarnaast worden alle toekomstige appartementen via de Korte Houtstraat ontsloten. Aan de voorzijde is een gescheiden entreehal en fietsenstalling met containerruimte aanwezig. Deze functies eisen de gehele breedte van het pand c.q. de voorgevel op, waardoor publieksfuncties niet mogelijk zijn.

De huidige gevelindeling aan de Korte Houtstraat leent zich niet voor het vestigen van een publieksfunctie. Tevens blijkt uit nader archiefonderzoek, gedaan naar de panden Korte Houtstraat 10 en 10B en Koediefstraat 11C en 11D, dat de begane grond aan de Korte Houtstraat al jaren niet meer voor detailhandel wordt gebruikt. Er is daarom bij de voorliggende aanvraag geen sprake van een afname van detailhandelsmeters. Voorts blijkt dat op 14 juli 2009 de huidige entreehal en fietsenstalling met containerruimte al vergund zijn (vergunning met kenmerknummer 200902299/15).

Op basis van de bovenstaande motivatie staan wij toe om af te wijken van het bestemmingsplan.

Daarnaast is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan 'parapluherziening (fiets-)parkeren' voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

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 Pollergebieden 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 'parapluherziening (fiets-)parkeren'.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de nadere beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering 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'.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Bouwbesluit 2012

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

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Natuurvergunning

De locatie waarvoor deze vergunning is gevraagd 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.

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

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>

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.

Tevens wijzen wij u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Wij adviseren u dan ook om nabij de cv-installatie van de woning(en) een koolmonoxidemeter te plaatsen.