

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202007433

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van het kantoor Javastraat 42 tot hotel met 26 kamers en het gedeeltelijk vervangen van de kozijnen

Adres: Javastraat 42

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 03-03-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7870319.out.pdf

Documentid: 35463028

Bestandsgrootte: 0,15



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit Javastraat 42

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202007433/7870319

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 30 april 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van het kantoor Javastraat 42 tot hotel met 26 kamers en het gedeeltelijk vervangen van de kozijnen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten Bouwen en Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning verlenen voor activiteiten Bouwen en Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie P, nr.1674.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd 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:

- de beheersverordening 'Willemspark', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming(en) 'Gemengd' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'; de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen van de Rijks beschermd monument en het gebruiken van deze ten dienste van een logies verblijf.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn voor onder meer bestemd voor hotel.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het vigerend beheersverordening voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik ten dienste van logiesverblijf.

Het Bestemmingsplan staat logies toe en conform het hotelbeleid is er ruimte voor kleinschalige, onderscheidende en kwalitatief hoogwaardige concepten. Het gaat hier om een 26-tal kamers (hogere segment) gericht op expats met een kort-middellang verblijf. Initiatiefnemer beoogt volgens de hoogste energienormen te bouwen en zo een voorbeeld te stellen voor de rest van de Haagse hotelsector. Exploitatie is in goede handen bij een reeds bestaande hotellier in Den Haag. Conform de kantorenstrategie (RIS300807okt. 2018) is transformatie van kantoorpanden onder de 1500 m2 toegestaan. Het gaat hierbij om een kantoometrage dat hier ruim onder past (ca500 m2).

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 en fietsen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie met functiewijziging van kantoren naar hotel. De oude parkeerbehoefte bedraagt 10,65 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren overdag. Door verschuiving van het maatgevend moment van de 100% aanwezigheid van het overdag parkeren naar 5% aanwezigheid van het avond-nacht parkeren, als gevolg van de

functiewijziging, bedraagt de parkeerbehoefte van de bestaande functie (op het nieuwe maatgevend moment) $5\% * 10,65 = 0,53$ parkeerplaatsen en van de nieuwe functie 13,11 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 12,58 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 13 parkeerplaatsen.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie lager dan 80%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte belasten.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De oude fietsparkeerbehoefte is 15,98 fietsparkeerplaatsen op het maatgevend moment overdag. De nieuwe fietsparkeerbehoefte is 2,60 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte -13,38 fietsparkeerplaatsen. Er is sprake van een afname van de fietsparkeerbehoefte en daarom is er geen fietsparkeereis.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor fietsen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 10 februari 2021 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

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

Met de wijzigingen in de voor- en achtergevel en in de kap heeft de commissie eerder grotendeels ingestemd. De toen gesuggereerde verbeteringen van de vensters op de bel-etage en de tweede verdieping van de voorgevel en van de entreepartij zijn doorgevoerd. De nieuwe voordeur herstelt de schaal en de uitstraling van de entreepartij en daarmee van de gehele voorgevel. Dit geldt ook voor de doorvalbeveiligingen op bel-etage en de tweede verdieping, waarmee de oorspronkelijke maat en transparantie van de vensters wordt hersteld.

De twee lantaarns en de intercom in de negge van de entree zijn vanzelfsprekende toevoegingen, zowel voor de individuele gevel als in de gevelwand.

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 omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

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

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

- de tekeningen en berekeningen;
- een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze.
- een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering in alle bouwfasen inclusief de ontgraving;
- de gegevens van de bestaande fundering;
- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden.

noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de funderingsverlaging;
 - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput.

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

Nader in te dienen gegevens Brandveiligheid

Brandveiligheid volgens hoofdstuk 2 van het bouwbesluit

2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd.
Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

U moet de volgende maatregelen nemen:

1. Zoals verwoord in de rapportage 'Brandveiligheid WABO (doc. nr. 6487.05.ebr, d.d. 30/04/2020)' dienen de zijgevels en kapconstructie, naar de belendingen, een brandwerendheid te bezitten met een wdbdo van ten minste 30 minuten. Deze brandwerendheid ontbreekt echter op de ingediende bouwkundige tekeningen (tek. nrs. I--20 t/m I-25, d.d. 30/04/2020).
2. Als aanvullende eis vanuit de NEN6068 wordt gesteld dat de buitengevels voor bestaande situaties voor ten minste 95% dienen te bestaan uit bouwmaterialcombinaties die voldoen aan klasse '2' als bedoeld in NEN6065:1991 of aan klasse 'B' als bedoeld in NEN-EN 13501-1.

U moet de volgende gegevens ter goedkeuring aanbieden voordat u met de uitvoering begint:

- Programma van eisen brandmeldinstallatie
- Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie

Nader in te dienen Bouwfysische gegevens

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (PM)

Afdeling 3.5 Wering van vocht (PM)

Afdeling 3.6 Luchtverversing (PM)

Afdeling 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas (PM)

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het Bouwbesluit

Afdeling 8.1

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

- De funderingsverlaging moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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.

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>

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Natuurinclusief ontwikkelen

Wij wijzen u erop dat op de nog te slopen bestaande bebouwing mogelijk schade kan worden toegebracht aan de aanwezige flora en fauna. Geadviseerd wordt om, alvorens te starten met de sloopwerkzaamheden, een zogenaamde natuur QuickScan te laten uitvoeren op het plangebied waarbij gekeken wordt of de sloop en nieuwbouw leidt tot mogelijke negatieve effecten voor de aanwezige flora en fauna.

Wellicht dient u mitigerende maatregelen te treffen of wilt u op eigen initiatief rekening houden met de aanwezige flora en fauna. U kunt dan contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Team Duurzaamheid en Groen via 070-7259372.

Activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie P, nr.1674.

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

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

Ingevolge artikel 3.3 van de Erfgoedwet is het pand beschermd Rijksmonument en is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van het monument een vergunning vereist.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Den Haag 2010.

Ingewonnen adviezen:

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet, juncto artikel 15, lid 2 van de Monumentenwet 1988 en artikel 13, lid 2 van de Monumentenverordening is het verbouwplan van het rijksmonument beoordeeld.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 10 februari 2021 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

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

Met de wijzigingen in de voor- en achtergevel en in de kap heeft de commissie eerder grotendeels ingestemd. De toen gesuggereerde verbeteringen van de vensters op de bel-etage en de tweede verdieping van de voorgevel en van de entreepartij zijn doorgevoerd. De nieuwe voordeur herstelt de schaal en de uitstraling van de entreepartij en daarmee van de gehele voorgevel. Dit geldt ook voor de doorvalbeveiligingen op bel-etage en de tweede verdieping, waarmee de oorspronkelijke maat en transparantie van de vensters wordt hersteld.

De twee lantaarns en de intercom in de negge van de entree zijn vanzelfsprekende toevoegingen, zowel voor de individuele gevel als in de gevelwand.

Ingewonnen advies van de Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen.

Op basis van artikel 2.26, lid 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en art. 6.4, lid 1, onder a, van het Besluit omgevingsrecht is het plan voor advies verzonden aan de Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen.

Op 27 november 2020 heeft de Minister als volgt geadviseerd:

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

In onderstaande motivering licht ik dit nader toe.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft het verbouwen van het herenhuis tot hotel met 26 kamers.

Motivering

Het plan betreft het verbouwen van het herenhuis tot hotel met 26 kamers.

Het pand is in de afgelopen decennia in gebruik geweest als kantoor. Het is reeds diverse malen ingrijpend verbouwd ten behoeve van de kantoorfunctie.

De ingrepen ten behoeve van het nieuwe gebruik betreffen met name wijzigingen in de interne indeling

Daarnaast heeft de aanvrager grote ambities op het vlak van duurzaamheid. Uitgangspunt is dat het hotel CO2 neutraal en gasloos wordt. De overige wijzigingen in het monument betreffen met name ingrepen die het mogelijk moeten maken om de duurzaamheidsambities te realiseren.

Exterieur

De wijzigingen aan het exterieur van het herenhuis zijn beperkt. Het bestaande enkel glas zal vervangen worden door vacuümglas omdat vacuümglas veel beter isoleert dan enkel glas. Door de keuze voor dun vacuümglas kunnen de bestaande kozijnen behouden blijven.

De vensters op de eerste verdieping in de voorgevel zullen vervangen worden door openslaande deuren waardoor het balkon aan de voorzijde weer toegankelijk wordt. Hiermee wordt de historische situatie hersteld. Aan de achterzijde voorziet het plan in het uitbreiden van het souterrain onder de bestaande erker. Tevens zal er een nieuwe vensteropening in de achtergevel gemaakt worden ter plaatse van het souterrain. Er bestaat geen bezwaar tegen de voorgestelde (beperkte) wijzigingen van het exterieur.

Interieur

Om 26 hotelkamers in het monument te kunnen realiseren, zal de bestaande interne indeling op diverse plaatsen gewijzigd worden. De hoofdopzet van het pand bestaat uit een taps toelopende beuk met trappenhuis achter de linker travee en een bredere beuk achter de twee vensters aan de rechterzijde waar de verschillende kamers zich bevinden. Het plan respecteert deze hoofdopzet en houdt de hoofdopzet herkenbaar. In de brede beuk met de kamers is halverwege het pand tegen de rechterzijgevel een lift voorzien. Een nieuwe dwarsgang in deze beuk ontsluit zowel de kamers als de lift. Dit is een wijziging van de oorspronkelijke opzet van het pand. De oorspronkelijke opzet is in deze rechterbeuk echter nauwelijks meer aanwezig door de vele verbouwingen in het verleden. Bij uitvoering van het voorgestelde plan gaat dan ook geen monumentale structuur verloren.

Er bestaat geen bezwaar tegen de voorgestelde wijzigingen van de interne indeling. Tevens bestaat er geen bezwaar tegen de plaatsing van een lift in dit monument.

De wensen op het gebied van duurzaamheid hebben ook gevolgen voor het interieur. Het plan voorziet in het isoleren van de buitengevels aan de binnenzijde en het isoleren van de kap aan de binnenzijde. De gevels zullen geïsoleerd worden middels houtvezelisolatie platen. Het totale isolatiepakket heeft een dikte van ongeveer 10 cm. Het plaatsen van voorzetwanden ten behoeve van isolatie heeft impact op het interieur. Enerzijds omdat de bestaande wanden zullen verdwijnen achter de platen en anderzijds omdat de aansluiting van de wanden op de kozijnen van de vensters wijzigt waardoor de negge van de vensters flink breder wordt. In dit geval bestaat er echter geen overwegend bezwaar tegen de ingreep omdat het herenhuis geen wandafwerking (meer) heeft met monumentale waarde waardoor de isolatieplaten geen monumentale interieurafwerking aan het zicht zullen onttrekken. Daarnaast zijn de afmetingen van de vensters dusdanig groot dat enige verbreding van de negge mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de beleving van het interieur. Er bestaat geen bezwaar tegen het isoleren van de kap zoals voorgesteld.

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

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

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 onaanvaardbare 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'.