

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202326643

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van het kantoor Taco Scheltemastraat 5 tot een woonfunctie voor zorgwoningen en het maken van een dakopbouw

Adres: Taco Scheltemastraat 5

Datum Besluit (P) (GG): 22-10-2024

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8993724.out.pdf

Documentid: 38186428

Bestandsgrootte: 0,26



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Taco Scheltemastraat 5

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202326643/8993724

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 10 oktober 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van het kantoor Taco Scheltemastraat 5 tot een woonfunctie voor zorgwoningen.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Beoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

A. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

B. Nadere aanwijzingen

Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'

Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

AWB / bezwaar

Postbus 12 600

2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202326643/8993724

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Beheersverordening 'Benoordenhout Noord-Oost'

Uw aanvraag past niet in artikel 5 van deze beheersverordening, voor zover het gaat om het gebruik als woonfunctie voor zorgwoningen binnen de bestemming 'Gemengd'.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de vigerende beheersverordening "Benoordenhout Noord Oost" van 19 april 2012. De aanvraag is in strijd met artikel 7 voor wat betreft het realiseren van woonactiviteiten op gronden met bestemming Kantoor.

Op grond van de beheersverordening is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken van deze planregel is mogelijk via de 'kruiemregel' 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^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen zone Vooroorlogse stadswijken. Hierbij wordt een kantoorgebouw (2.300 m² bruto vloeroppervlak) met magazijn (1.140 m² bvo) veranderd en vergroot tot een woonfunctie voor 75 zorgwoningen (categorie t/m ZZP3). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 26,25 parkeerplaatsen, waarvan 15,00 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers en 11,25 parkeerplaatsen voor bezoekers. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie zaterdagavond.

Er is conform artikel 3:2 geen saldering van de autoparkeervraag toegepast. In de bestaande situatie wordt op eigen terrein in de autoparkeervraag voorzien door middel van parkeerplaatsen in het souterrain en op maaiveld niveau. Het nieuwe gebruik dient qua autoparkeervraag te voorzien in voldoende parkeerplaatsen die in beginsel ook op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De autoparkeereis is vastgesteld op 26 parkeerplaatsen, waarvan 15 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers en 11 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Voor bewoners en bezoek van bewoners heeft het CROW verschillende aanwezigheidspercentages (Bijlage 5 van de Nota). Door aanvrager heeft aangegeven dat geen sprake is van toepassing van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen.

In de tekeningen bij de aanvraag is aangegeven dat 24 parkeerplaatsen in het souterrain worden gerealiseerd en 4 parkeerplaatsen op maaiveld. Conform artikel 2:3 mag, in geval van een bezoekersnorm van minder dan 10 parkeerplaatsen voor bezoek, het gedeelte van de autoparkeereis aan de openbare ruimte worden toegewezen.

Er is aangetoond dat de entree, de rijrichting(en) en parkeerwegbreedte voldoen aan de richtlijnen.

Conform artikel 5:1 onder lid 3 dient bij zorgwoningen rekening te worden gehouden met parkeerruimte voor scootmobielen op een goed toegankelijke locatie in of bij het gebouw. Aanvraag voldoet aan genoemde eisen voor wat betreft parkeren en bereikbaarheid.

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

Overwegingen

Wij zijn bereid de geconstateerde afwijking van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Algemeen:

Het adres Taco Scheltemastraat 5 is gelegen binnen de bestemming 'Kantoor'. Hoofddoel van het gemeentelijk beleid binnen deze bestemming is de realisatie van een aantrekkelijk economisch milieu, voornamelijk gericht op administratieve dienstverlening. Het initiatief betreft de transformatie van kantoor- naar woonactiviteiten in de vorm van zorgwoningen. Het realiseren van woonactiviteiten is strijdig met de ter plaatse geldende beheersverordening. De afdeling Stedenbouw & Planologie is om advies verzocht ten aanzien van de vraag of er vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt redenen bestaan die afwijking van de beheersverordening zouden kunnen rechtvaardigen.

N.B. Dit advies wordt geschreven op basis van planaanpassing. Relevante delen van het voorgaande advies zijn overgenomen.

Met betrekking tot de gebruiksregels:

Realisatie woonactiviteiten ter plaatse van bestemming kantoor:

Het doel van de beheersverordening is "het vastleggen van de bestaande situatie". Het voornemen is hiermee in strijd en druist daarbij in tegen het uitgangspunt dat de karakteristieke waarden van het plangebied, waaronder de functionele, in stand worden gehouden. Daarentegen kan er worden geconstateerd dat de locatie zich bevindt in een overwegend monofunctionele omgeving, voornamelijk gericht op woonactiviteiten. Hierbij ontbreekt een gedegen ontsluiting middels openbaar vervoer. Beide genoemde aspecten bemoeilijken exploitatie als kantoor wat de behoefte aan transformatie in beginsel planologisch voorstelbaar maakt.

Binnen Den Haag is er nog steeds sprake van een tekort aan kantoorruimte. Daarom zijn de uitgangspunten van de Update Urgentieprogramma Kantoren (RIS308400) het leidende planologische kader. Het Urgentieprogramma Kantoren staat functieverandering slechts onder voorwaarden toe. Het is aan afdeling Economie om te bepalen of deze casus aan de voorwaarden voldoet en of onttrekking van dit kantoorpand (van <1500 m²) voorstelbaar wordt geacht. Afstemming met de desbetreffende afdeling heeft plaatsgevonden en gebleken is dat het adres onder één van de

uitzonderingen valt en dat transformatie daarom akkoord is. Hiermee is er, planologisch gezien, geen bezwaar tegen de realisatie van woonactiviteiten.

Met betrekking tot de realisatie van een gedegen woon- en leefklimaat:

Binnen de Haagse Woonvisie (313365) wordt aangegeven dat bij de realisatie van kleine woningen het primaat onder andere ligt bij zorgwoningen. De realisatie van woningen van rond de 28 vierkante meter zijn daarom voorstelbaar. Vorenstaande wordt versterkt door de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimten in de vorm van een restaurant/woonkamer, patio en tuin. Deze zijn allen gelegen binnen of direct aan het hoofdgebouw. De functieruimten in het souterrain zorgen voor functiemenging en ondersteuning aan de hoofdfunctie (wonen). Dit past binnen algemene wenselijke ruimtelijke ordeningsprincipes en is daarom planologisch voorstelbaar.

Het huidige plan voorziet in de wens van parkeren op eigen terrein (zie Strategie Mobiliteitstransitie, RIS310664). Daarnaast vindt een kwaliteitsverbetering van de buitenruimte plaats. Er is sprake van betere toegankelijkheid vanuit het hoofdgebouw en de buitenruimte wordt vergroend. Dit is wenselijk en in lijn met het uitgangspunt "Verdichten, Vergroenen, Verduurzamen" (Agenda Ruimte voor de Stad, RIS295016) en het "Groen, tenzij"-principe (zie Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig, RIS308744).

Er kan worden geconcludeerd dat er, planologisch gezien, geen bezwaar is tegen de transformatie van het kantoor naar een woonfunctie voor zorgwoningen.

Met betrekking tot de bouwregels

Het beoogde gebruik gaat niet met (steden)bouwkundige veranderingen aan of rond het pand gepaard. Een separaat stedenbouwkundig advies is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

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.

BIJLAGE B: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan wanneer er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Communicatie met de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan. Er is een handreiking, waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Omgevingsvergunning

- een omgevingsvergunning voor een 'Bouwactiviteit' en 'Omgevingsplanactiviteit bouwen en bouwwerken'.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

Melding

- een 'sloopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home/;
- een 'gebruiksmelding' voor het in gebruik nemen of gebruiken van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur of een woonfunctie voor zorg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/gebruiken-bouwwerk/gebruiksmelding-bbl/. U kunt ook bellen met de Veiligheidsregio Haaglanden via telefoonnummer (088) 886 80 00. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingswet.overheid.nl/home](http://www.omgevingswet.overheid.nl/home;);

Vergunning of melding APV (Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/;

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Aandachtspunten

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zijn sindsdien gewijzigd. Voor meer informatie kunt u terecht op www.iplo.nl.

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hang-je-die-op/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig gedetecteerd wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website:

www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/;

Privaatrecht

- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - het realiseren van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;
 - het afvoeren van hemelwater op andermans erf;
 - de toegang tot het bouwwerk via een naburig erf dat in beginsel verboden is, tenzij er sprake is van een recht van overpad;
 - het situeren van een bouwplan op andermans erf;
 - het afwijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerdergenoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;
 - het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaren van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.

Wij adviseren u contact op te nemen met de eigenaren van het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.

Verwachtingengebied onontplofte oorlogsmunitie

Er kan niet 100% uitgesloten worden dat er geen onontplofte oorlogsmunitie kan worden aangetroffen. Daarom moeten degenen die de werkzaamheden uitvoeren, op de hoogte zijn om welk munitietype het gaat, waar deze zich kan bevinden en hoe men moet handelen bij een toevalsvondst. Voor meer informatie kunt u terecht op de website: <https://kenniscentrum-oo.nl/>.

Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Het is verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:

- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of;
- instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

Overig

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- U moet de toekomstige bewoners op de hoogte brengen van de gestelde voorwaarden over het beheer van de fietsen- en scootmobielberging, zoals verwoord in de 'beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017' (RIS297288).
- Als uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten. Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.
Stappenplan:
 1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
 2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
 3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.Meer informatie kunt u vinden via www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/;
- In de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308744) vindt u meer informatie over manieren om klimaatbestendigheid in relatie tot uw initiatief te bevorderen, zoals het realiseren van voldoende waterberging ter vermindering van droogte;

Indieningsvereisten

Als u een omgevingsaanvraag indient, moet daarbij ten minste de gegevens en bescheiden die zijn vermeld in de Omgevingsregeling, [ruimtelijke regels en Wet Bibob](#), worden ingediend. Voor uw initiatief horen daar ook de onderstaande gegevens bij:

- een actueel onderzoeksrapport over verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/natuur-en-milieu/water-en-bodem/bodeminformatie.htm.