



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201120191/43

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

Van Limburg Straat BV

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van Limburg Stirumstraat 30 t/m 134.

Geachte

Op 29 december 2011 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen en het veranderen en vergroten van de woningen en de kapel van Limburg Stirumstraat 30 t/m 134 tot een studentenhotel met bijbehorende voorzieningen en een horecafunctie op de begane grond. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie AD, nr. 4001.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met ruimtelijke regels', 'Bouwen' en 'Sloop', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Als gevolg van deze procedure heeft het bouwplan ter inzage gelegen voor de duur van zes weken, met ingang van 20 december 2012.

Tegen de ontwerpbeschikking zijn zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijzen verwijzen wij naar de bijlage 'weerlegging zienswijzen', waarin per onderwerp onze reactie is ingenomen.

In deze zienswijzen hebben wij geen aanleiding gezien ons standpunt over de aanvraag te herzien.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlagen en de beantwoording van de ingekomen zienswijzen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c, juncto artikel 2.2, lid 1 onder a, juncto artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3, juncto artikel 3.10, lid 1 onder a, te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht



Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl



voorwaarden inwerkingtreding.

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de begunstigde) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Ten slotte wijzen wij 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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

EINDOORDEEL ACTIVITEITEN

(Bijlage bij beschikking omgevingsvergunning)

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10 Wabo getoetst aan:

- Het Bouwbesluit 2003;
- De Bouwverordening;
- Het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit);
- De Wet Milieubeheer;
- Het bestemmingsplan “Het Oude Centrum” waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemming ‘Bijzondere Doeleinden en Wonen, BD+(Wo)’ is opgenomen;
- De welstandsnota.

Beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Geconstateerd is dat het bouwplan in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toestaan van een afwijking van het bestemmingsplan voor wat betreft de bestemming ‘studentenhotel’ en o. a. de maximaal toelaatbare hoogte.

Wij motiveren de toegestane afwijking op basis van de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is toegevoegd.(zie de pagina’s 15 t/m 30)

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Beoordeling activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen zijn de volgende gebruiksdoelen *Bijeenkomstfunctie en Logiesfunctie* vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan.

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Op grond van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van personenauto’s. De aanvraag voorziet in het plaatsen van vier auto’s op eigen terrein .

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.5.30, vierde lid van de Bouwverordening hiervan ontheffing wordt verleend.

Gezien de bijzondere functie van dit hotel, studentenhotel, gaan wij er mee akkoord dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig behoeven te zijn, behoudens de vier plaatsen voor het personeel.

Ten aanzien van de motivatie verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing welke hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Wij delen u wellicht ten overvloede mede dat de toekomstige gebruikers/bewoners van het studentenhotel niet in aanmerking komen voor een vergunning om hun voertuigen op de openbare straat in de omgeving te stallen. Wij gaan er vanuit dat u hierover met uw eventuele toekomstige rechtsopvolgers en huurders/gebruikers van het gebouw communiceert.

Voor deze activiteit is het volgende (wettelijk verplichte) advies ingewonnen:

Redelijke eisen van welstand

Op basis van artikel 12a, eerste lid onder a van de Woningwet is het bouwplan beoordeeld door de welstandcommissie. Zij heeft het bouwplan akkoord bevonden op 5 september 2012.

Het advies luidt als volgt:

Akkoord

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied niet planmatige 19^e eeuwse stadsuitbreidingen' van de Welstandsnota. Op 4 april 2012 kon de commissie niet instemmen met het destijds getoonde ontwerp voor een bestaand woongebouw dat wordt getransformeerd tot studentenhotel. Zij achtte het verwijderen van de balkons in de Van Limburg Stirumstraat positief maar achtte zichtbaarheid van het rudiment ervan in de gevel storend in het gevelbeeld. In het voorliggende, aangepaste ontwerp worden, daar waar de balkonplaat en console zich in het metselwerk bevinden, steenstrips (in een rollaag) geplaatst. De commissie acht dit een passende oplossing.

De commissie kan instemmen met de verhoging van het tussenlid, mede doordat de vormgeving van de nieuwe binnengevel is aangepast en nu een relatie aangaat met de omringende gevels. De materialisatie van de plint is gewijzigd van gezette staalplaat naar Belgisch hardsteen. De commissie acht het positief dat de parkeerplaatsen in het binnengebied zijn komen te vervallen ten behoeve van het groene karakter en de leefbaarheid van dit binnengebied.

Wij nemen het advies van de welstandcommissie over.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit, en de Bouwverordening.

Tevens vragen wij uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de volgende onderdelen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Artikel 2.8 juncto 2.9 (hoofddraagconstructie)

Een te bouwen bouwwerk heeft een bouwconstructie die zodanig is dat het bouwwerk bij brand gedurende redelijke tijd kan worden verlaten en doorzocht, zonder dat er gevaar is voor instorting. De uiterste grenstoestand van de hoofddraagconstructie, mag gedurende 120 minuten niet overschreden worden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand.

Tabel 2.10.2

Logiesfunctie

hoger ligt dan 13 m boven het meetniveau
indien een vloer van een verblijfsgebied hoger
ligt dan 13 m boven het meetniveau

Tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken in minuten

120

De brandvoortplantingsklasse van de materialen die in het gebouw worden toegepast dienen te voldoen aan tabel 2.66 uit het bouwbesluit, het relevante deel is hieronder aangegeven.

Tabel 2.66

Brandvoortplantingsklasse	binnenlucht	buitenlucht	bovenzijde vloer/trap
extra beschermde vluchtroute	B	C	C _n
beschermde vluchtroute	B	C	C _n
overig	D	D	d _{fi}



Artikel 2.81 en 2.83 (schachten)

Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie voldoende wordt beperkt. Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m² en grenzend aan meer dan een brandcompartiment, dient, bepaald volgens NEN 6064, onbrandbaar over een dikte van ten minste 0,01 m, gemeten loodrecht op de binnenzijde te zijn. Dit geldt niet indien de schacht, de koker of het kanaal ligt in en uitsluitend is bestemd voor een of meer boven elkaar gelegen toiletruimten of badruimten.

Artikel 2.83 lid 1 (aanpassen op tekening)

Een brandcompartiment heeft een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan de in tabel 2.81 aangegeven waarde, grenswaarde 500 m².

De schachten die de brandcompartimentering doorkruizen (nagenoeg alle schachten dus) dienen te worden uitgevoerd als een brandwerende scheiding met een WBDBO van 60 minuten.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening**Artikel 4.5, eerste lid.**

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden dient de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening schriftelijk in kennis te worden gesteld van:

- de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Noot: zie formulier "melding aanvang bouwwerkzaamheden".

Artikel 4.5, tweede lid.

De Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, dient tenminste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

Artikel 4.8 en Artikel 4.10

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

- 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 gehesens;

Artikel 4.9

Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden, indien gevaar of hinder te duchten is.

Artikel 4.11.

Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de navolgende fracties:

- gevaarlijke afvalstoffen, als bedoeld in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (Stb 1993, 617), regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL: Stcr 2001, 158);
- steenwol (indien volume > 1 m³);
- glaswol (indien volume > 1 m³);
- overig afval.

De hierboven genoemde fracties alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval moeten, door erkende transporteurs, worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Artikel 4.12, vierde lid.

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, dient het einde van de werkzaamheden bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, te worden gemeld.

Noot: zie formulier 'melding voltooiing bouwwerkzaamheden'.

Artikel 4.13.

Melden van werken bij lage temperatuur.

1. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht tenminste twee dagen voor het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - a. het niet verwerken van bevroren materialen;
 - b. het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - c. de bescherming van het desbetreffende werk na voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.
2. De in het eerste lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk plaatsvinden.

Artikel 4.14.

Verbod tot ingebruikneming.

Na de bouw van een bouwwerk, waarvoor vergunning is verleend, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:

- het bouwwerk is niet gereedgemeld bij het bouwtoezicht;
- er is niet gebouwd overeenkomstig de vergunning.

Voorschriften op basis van de Ministeriële regeling omgevingsrecht(MOR)**Artikel 2.1, 2.2 en 2.7**

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Bouwconstructies, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201120191 alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de aangrenzende wegen, bouwwerken e.d.;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, het laden en lossen daar onder begrepen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel;
 - de terreinafscheidingen;
 - een verkeersplan voor stremmingen en omleningen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
 - een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de te maken door-(braak/braken);
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop- of andere werkzaamheden;

201120191/43

14-05-2013

10:19:32

wabo123

- een rapportageplan inzake de meetresultaten.
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering;
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - de gegevens en een controleberekening van de bestaande fundering en constructie waaruit blijkt dat de belasting uit de extra bouwlagen kan worden opgenomen; indien de bestaande fundering of constructie hiervoor onvoldoende draagkracht heeft, moeten er aanvullende maatregelen worden getroffen;
 - de gegevens van de bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk;
noot: De bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld, dienen te worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Bouwconstructies, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN1275 respectievelijk NPR5254.
 - de gegevens van de toe te passen buitenlandse bouwproducten; voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten dienen Europees erkende kwaliteitsverklaringen te worden overlegd van een erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen dienen te worden overlegd in de Nederlandse taal; de berekeningen dienen te worden opgesteld volgens in het Bouwbesluit aangewezen normen.

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

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, afdeling Bouwconstructies, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Artikel 2.2, tweede lid onder b

De volgende gegevens en bescheiden kunnen worden gevraagd bij de uitvoering ter beoordeling aan de buiteninspecteur:

- kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om, mede met het oog op de gelijkwaardigheid, aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Beoordeling activiteit 'Sloop'

Geconstateerd is dat het bouwplan in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.

Voor deze activiteit zijn adviezen ingewonnen op basis van de volgende wetgeving :

Wij wijzen u erop dat het slopen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens vragen wij uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de volgende onderdelen.

Bouwverordening**Artikel 8.1.1 , derde lid onder a en b**

Overeenkomstig artikel 4.8 t/m 4.10 van de bouwverordening dient het slopen en alles wat daarmee in verband staat veilig te geschieden in relatie tot de weg, belendende percelen, belendingen en hun gebruikers.

Artikel 8.1.1 derde lid onder c

Het scheiden en het op de sloopplaats gescheiden houden van sloopafval dient ten minste te geschieden in een fractie asbest, een fractie gevaarlijk afval en een fractie overig afval.

Artikel 8.1.1, derde lid onder d

Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dient de naam en het adres van degene die met de werkzaamheden is belast bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening, te worden opgegeven.

Artikel 8.3.4 plichten van degene die sloopt

Aan het Bouwtoezicht dienen ten minste twee dagen van tevoren de aanvang van de sloopwerkzaamheden te worden gemeld en uiterlijk op de dag van de beëindiging van de sloopwerkzaamheden het einde van die werkzaamheden.

Wij wijzen u erop dat het slopen tevens dient te voldoen aan de hierna genoemde nadere voorschriften en bepalingen.

Asbestinventarisatierapport conform SC-540

Uit het asbestinventarisatierapport, type B, blijkt dat het asbest in het bouwwerk verwijderd moet worden volgens risicoklasse 2 door een deskundig bedrijf. Hieraan worden de volgende voorwaarden en verplichtingen gesteld:

Risicoklasse 2.

- Alle verplichtingen uit risicoklasse 1 zijn van toepassing;
- De werkruimte dient te worden afgeschermd, een zogenaamde "containment";
- Selectief verwijderen van het asbest, voor zover mogelijk;
- De eindcontrole dient door een testlaboratorium te worden gedaan;
- Pas na vrijgave (asbestvrijverklaring) mogen andere (sloop)werkzaamheden aanvangen.

Sloopveiligheidsplan

In nauw overleg met de buiteninspecteur dient ter nadere goedkeuring een sloopveiligheidsplan te worden overlegd waarin ondermeer de veiligheidsmaatregelen zijn opgenomen waarin wordt aangetoond dat het bestaande bouwwerk en/of de belendende bouwwerken tijdens de sloop voldoende stabiel zijn en blijven en er voldoende maatregelen zijn genomen ter bescherming van degene die sloopt en de gebruikers van de weg en de nabijgelegen gebouwen.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Sloop'.

Nadere aanwijzingenGebruiksbesluit

Vanuit het Gebruiksbesluit zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing. Wellicht ten overvloede wijzen wij u op het volgende.

De geëiste brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan het gestelde in de publicatie “Brandbeveiligingsinstallaties” (2e druk) van de NVBR. Daarnaast dienen deze te zijn aangelegd conform een door het bevoegd gezag ondertekend programma van eisen en/of gewaarmerkte installatietekeningen:

- Brandmeldinstallatie met volledige bewaking en indien er geen sprake is van 24-uurs bewaking conform de NEN 2654-1 een doormelding naar de regionale alarmcentrale.
- Ontruimingsalarminstallatie met een luidalarm (slowwhoop)
- Nood- en transparantverlichtingsinstallatie in (extra) beschermde vluchtroutes.

Voor het wijzigen of nader indienen van stukken ten behoeve van de genoemde brandbeveiligingsinstallaties kunt u contact opnemen met de brandweer, Veiligheidsregio Haaglanden. Voor het bouwwerk en gebruik ervan gelden altijd de laatste door het bevoegd gezag gewaarmerkte stukken.

Bouw-, Sloopplaatsinrichting

Voordat met de sloop-, bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient in tweevoud tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Bouwen Toezicht en Dienstverlening. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Indien ten behoeve van de werkzaamheden openbare verharding, terreinen en/of openbaar groen in gebruik genomen moet worden dient dit te worden geregeld met de wegbeheerder van de Dienst Stadsbeheer op het betreffende stadsdeelkantoor.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV 2009)*Artikel 2:10*

Het is verboden zonder vergunning of instemming van het college van burgemeester en wethouders een voorwerp op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

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

Artikel 2.11

Onverminderd het bepaalde in artikel 2:83 is het verboden om zonder voorafgaande instemming van het college van burgemeester en wethouders een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg, of handelingen te verrichten die de gebruiksmogelijkheden van de weg beperken.

Artikel 2:28

Een exploitatievergunning (of melding) is vereist voor het inrichten en drijven van een horeca-inrichting. Een vergunning moet worden aangevraagd bij de Bestuursdienst Gemeente Den Haag.

Voor informatie kunt u contact opnemen met een medewerker intake vergunningen op stadsdeelkantoor Centrum, dagelijks bereikbaar onder nummer (070) 353 5857. U kunt tevens informatie vinden via www.denhaag.nl/horeca. Bovendien kunt u op deze site de benodigde vergunningen digitaal aanvragen.

Artikel 2:28

Een (wijzigings-)vergunning is vereist voor het (her-)inrichten en drijven van een horeca-inrichting, zijnde café tot café-restaurant. Een vergunning moet worden aangevraagd bij de Bestuursdienst Gemeente Den Haag.

Activiteitenbesluit

Op basis van de Wet Milieubeheer is er een samenhang met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangezien de horecagelegenheid valt onder een type B-inrichting van het Activiteitenbesluit. In het kader hiervan dient u te handelen overeenkomstig de milieuregels uit het Activiteitenbesluit:

Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO)

Uw aanvraag is inhoudelijk beoordeeld op de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'bouwen' en 'slopen'. Derhalve wijzen wij u er op dat u wellicht voor de onderstaande activiteiten nog een aparte aanvraag om omgevings-vergunning of -melding dient aan te vragen.

-Het brandveilig in gebruik nemen of houden van een bouwwerk (activiteit / melding)

Wanneer een aanvraag activiteit of melding volstaat kunt u nagaan via de vergunningcheck van het omgevingsloket. Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 65884, 2506 ED Den Haag of de aanvraag digitaal in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Woningwet

Wij wijzen u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, voor zover dat in diens vermogen ligt, er zorg voor draagt dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt en dat tevens voldaan wordt aan de daarvoor van toepassing zijnde voorschriften als bedoeld in artikel 2 en 4 van de Woningwet.

BEOORDELING ZIENSWIJZEN

(Bijlage bij beschikking aanvraag omgevingsvergunning)

De ontwerpbeschikking, behorende bij de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3, heeft met ingang van 20 december 2013, gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn door [REDACTED]
[REDACTED] zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking ingediend.

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor Van Limburg Stirumstraat 30 t/m 134.

De ingediende zienswijzen hebben kort samengevat betrekking op het volgende:

1. Er verblijven al genoeg studenten in de buurt die geen bijdrage leveren aan de sociale cohesie/kwaliteit van de woonomgeving van de buurt. Voorkeur gaat uit naar jonge vaste bewoners d.m.v. te behouden woonbestemming;
2. Rechten tot bewoning dienen gerespecteerd te worden (5^{de} verdieping van het complex), terugkeergarantie met vergelijkbare woonomstandigheden, tot die tijd geen vergunning afgeven;
3. Ongeldige terinzagelegging door ontbreken publicatie op Ruimtelijke Plannen.nl, onduidelijkheden over wijze raadplegen stukken op site van de gemeente den haag en foutieve kadastrale gegevens in de ontwerpbeschikking;
4. Zienswijzenindieners stelt dat ten aanzien van de sloop er onvoldoende of geen rekening wordt gehouden met brandveiligheid, KLIC-meldingen, gebruikers van het pand, omwonenden, en de verkeersveiligheid. Bevoorradingsroutes na afronding bouwplan zijn onvoldoende aangegeven, de straat is te smal;
5. Ondanks de toezegging middels een overeenkomst worden er toch parkeerplaatsen voor medewerkers en parkeerplaatsen voor huurauto's gerealiseerd op het binnenterrein;
6. Het geven van een horecabestemming is niet noodzakelijk aangezien de studenten ook buiten de deur kunnen eten in de directe omgeving. Een (eigen) keuken is geen horecabestemming.

Allereerst gaan wij puntsgewijs in op de door [REDACTED] gemaakte opmerkingen:

Ad 1 Sociale cohesie/ kwaliteit van de woonomgeving

De kwaliteit van de leefomgeving wordt mede bepaald door de kwaliteit van de voorzieningen in de omgeving. Het kenmerk van de huidige inrichting van het gebouw is zeer gesloten, naar binnen toe gericht. Dit is ook logisch gezien de huidige bewoners. Door de functiewijziging zal er meer levendigheid ontstaan. Niet alleen door het type gasten van het hotel maar ook door de architectonische wijzigingen aan het pand. Er komt een openbare horecagelegenheid waar zowel de gasten van het hotel als de omwonenden gebruik van kunnen maken. Een plek om elkaar te ontmoeten en elkaar te leren kennen. De wijk heeft een sterk internationaal karakter door de bewoners uit vele werelddelen. Het studentenhotel met haar voornamelijk buitenlandse gasten sluit hier goed bij aan. Om die reden zijn wij van mening dat City Living The Student hotel een bijdrage kan leveren aan de sociale cohesie van de wijk.

Ad 2 Recht tot bewoning

De zienswijzenindieners bewoont momenteel een appartement het gebouw. Zij is niet voornemens om met de rest van de bewoners te vertrekken naar de nieuwe locatie van het verpleeghuis en verzorgingshuis Stichting Eyckenburg. Graag blijft zij wonen in deze wijk. Er is naar een oplossing gezocht buiten het complex aangezien het niet veilig is voor mevrouw om tijdens de sloop en verbouw van het pand haar woning te blijven bewonen. In de koopovereenkomst tussen de City Living en Stichting Eyckenburg is opgenomen dat de stichting zich verantwoordelijk houdt voor het leeg opleveren van het pand. Stichting Eyckenburg is op last van een schadeclaim verantwoordelijk voor het vinden van een nieuwe woning voor zienswijzenindieners. Wij gaan er in goed vertrouwen nog steeds vanuit dat het pand bij de start van de sloop en verbouw onbewoond is.

Ingevolge vaste jurisprudentie van de Afdeling (b.v. ABRS 16 september 2009, LJN: BJ7751) is voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een vrijstelling in de weg staat slechts aanleiding, wanneer deze belemmering een evident karakter heeft, nu de burgerlijke rechter de eerste aangewezen rechter is om die vraag te beantwoorden, zijn wij in lijn van deze jurisprudentie van mening dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die verlening van de omgevingsvergunning in de weg zou staan.

Ad 3 Terinzagelegging

De ontwerpbesikking heeft, op grond van wettelijke eisen, ter inzage gelegen in het Den Haag informatiecentrum, Spui 70. Via de site van de gemeente (<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Van-Limburg-Stirumstraat-30134.htm>) waren de stukken in te zien. Het is voor omgevingsvergunningen niet noodzakelijk om de terinzagelegging ervan bekend te maken op Ruimtelijke Plannen.nl. Deze site is meer van toepassing voor bestemmingsplannen. De aankondiging van de terinzagelegging is op 28 december 2012 via de Staatscourant bekend gemaakt.

Aangaande de onvolledige vermelding van de kadastrale gegevens kan worden opgemerkt dat het al dan niet noemen van de kadastrale gegevens niet kan betekenen dat de terinzagelegging als ongeldig moet worden beschouwd. Het al dan niet noemen van de nummers heeft geen invloed op het juiste interpretatie om welk perceel/gebouw het gaat. In de goede ruimtelijke onderbouwing wordt op paragraaf 1, pagina 4 de door u genoemde nummers echter wel vermeld.

Ad 4 Veiligheid tijdens de sloop en (ver)bouw

Als bijlage bij de concept omgevingsvergunning is een bouw- sloopveiligheidsplan toegevoegd. In dit plan wordt omschreven op welke wijze er wordt gewaarborgd dat aan alle veiligheidseisen wordt voldaan. Bij de start van de werkzaamheden komen ontwikkelaar en gemeente overeen hoe de aan en afvoer van materialen geschiedt. Hiervoor zijn de inrichtingstekening terrein en de regelgeving uit het Bouwbesluit. De ontwikkelaar zal zich ten allen tijden inzetten om conform de toepasbare regels te handelen. Hiermee is de (verkeers)veiligheid gegarandeerd. Ook in de vergunning zullen eisen worden opgenomen om de veiligheid van de omgeving te garanderen.

Ad 5 Parkeren

De door u genoemde overeenkomst zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing is met de gasten van het hotel. De studenten, hoogleraren, onderzoekers en eventuele gasten of familieleden van deze personen. In de parkeerbehoefte van de medewerkers dient te worden voorzien. Op het binnenterrein aan de zijkant van het gebouw worden vier parkeerplekken mogelijk gemaakt. Deze zijn vanaf de straat, de Hoefkade naast nummer 5, te bereiken via een de bestaande onderdoorgang. De door u genoemde parkeerplaatsen komen dus niet op het nieuw in te richten binnenterrein.

Ad 6 Horeca bestemming

Het begrip horeca omvat hotels, restaurants en cafés. The Student Hotel is ook een horeca gelegenheid op grond van de huidige bestemmingsplansystematiek. Voor het vestigen van The Student Hotel op deze locatie is het noodzakelijk dat het pand een horeca bestemming krijgt. Dit staat los van het feit of gebruikers al dan niet een gezamenlijke keuken tot hun beschikking hebben. Op de begane grond wordt een openbare horecavestiging geopend. Een plek waar zowel de gasten van het hotel als de omwonenden gebruik van kunnen maken.

Zienswijzenindieners [REDACTED] hebben nagenoeg dezelfde zienswijzen ingediend. Hieronder reageren wij op de door hen ingediende bezwaren.

Ad 1 Fietsenstalling

In de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 5.3) wordt ingegaan op de mogelijke invulling van de definitie voor het studentenhotel in het toekomstig bestemmingsplan. De formulering is dus niet van toepassing op de omgevingsvergunning. De zinsnede is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing omdat het concept studentenhotel dient te worden opgenomen (in het nieuwe bestemmingsplan) onder de hoofdbestemming Horeca met een nadere omschrijving 'hotel'. Het is dus louter een voorzet voor een mogelijke invulling.

17-05-2013

10:19:32

wabo123

Los van dit feit is de formulering van de regel zo dat de lounge, bar, entree e.d. zich dienen te bevinden op de begane vloer. De bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals fietsenbergingen, groen en nutsvoorzieningen zijn niet gebonden aan een bepaalde hoogte op grond van deze geformuleerde regel.

De concept omgevingsvergunning heeft een meer feitelijke basis namelijk de ingediende bouwtekeningen met de ruimtelijke onderbouwing. In de omschrijving van de omgevingsvergunning worden geen eisen opgenomen ten aanzien van de fietsenstalling.

De fietsenstalling zal, in afwijking van de eerdere tekeningen tijdens de inloopavond, slechts een hoogte hebben van circa drie meter. Dit betekent dat de fietsenstalling slechts circa 10 cm boven de tuinmuur zal uitsteken. Wij zijn van mening dat deze kleine verslechtering van uitzicht ruimschoots wordt goedgemaakt door de herinrichting van het binnenterrein, waardoor aan uw zienswijze tegemoet wordt gekomen.

De nu aanwezige rode zeecontainer en fietsenafdek (direct grenzend aan de tuinmuur) zal verdwijnen, de auto's verdwijnen uit het binnenterrein en de gevels en entree worden opgeknapt en gemoderniseerd.

Ad 2 Geluidsoverlast

Studenten en studentenhuizen hebben een imago waar onrust en feest deel van uitmaken. City Living is echter geen traditioneel studentenhuus maar een studentenhotel. Dit is een essentieel verschil. Het concept van City Living is geënt op het hotelwezen. Niet op zelfstandige studentenhuusvesting. Enkele specifieke kenmerken van het studentenhotel:

- er zijn strakkere huisregels met sanctie op basis van het huurcontract
- er is 24 uur per dag personeel aanwezig
- er zijn interne voorzieningen in het pand aanwezig
- er is camerabewaking aanwezig
- de gasten huren een kamer voor een periode van maximaal een studiejaar. In de zomer is het pand beschikbaar voor andere studenten die een zomercursus doen.

De voorgaande kenmerken verkleinen de kans op onrust in de avond en nacht. Door de aanwezigheid van personeel en camera bewaking zijn eventuele overtredingen direct te signaleren en aan te pakken. Dat maakt het opleggen van sancties eenvoudiger. De andere al enkele jaren draaiende vestigingen van City Living in onder andere Groot-Brittannië en België laten zien dat de mogelijkheid van sanctieoplegging excessen voorkomt. Sancties vinden plaats in de vorm van boetes gekoppeld aan de maandelijkse huurinning. Die huur wordt nog al eens (mede) betaald door ouders, die op die manier snel bij hun zoon of dochter met vragen komen. Het systeem werkt dus van meerdere kanten.

Alle aanwezige balkons grenzend aan het binnenterrein zullen worden verwijderd. De aanwezige deuren naar de balkons worden vervangen door ramen. Eventuele overlast van geluid wordt hiermee sterk verminderd.

Van het City Living complex aan de Van Limburg Stirumstraat zullen de ramen richting de binnenplaats, alleen gekanteld te openen zijn. De draaistand van de ramen is alleen door de beheerder in schakelbaar voor glazenbewassing. De maximale opening van het raam aan de bovenzijde is dan circa tien centimeter.

Ad 3 Recht van overpad

Volgens uw zienswijze is het overpad gevestigd in 2001 door middel van een doorbraak van de tuinmuur naar het binnenterrein. Recht van overpad kan worden gevestigd bij de notaris of ontstaan door verjaring. De vereisten voor verjaring zijn:

- 10 jaar onafgebroken in bezit
- Te goeder trouw

In dit specifieke geval zullen de bewoners van nr. 214/214a moeten bewijzen dat het recht van overpad bezitten, dat zij te goeder trouw zijn en al die tijd gebruik hebben gemaakt en nog gebruik maken van dit recht. In de koopovereenkomst tussen City Living en Stichting Eyckenburg is geen melding gemaakt van dit recht.

Onderzoek ter plaatse wees uit dat er drie geparkeerde auto's de doorgang versperde. Navraag bij de permanente balie medewerkers wees uit dat er de afgelopen 5 jaar, naar hun weten, geen gebruik is gemaakt van de doorgang.

Mocht het zo zijn dat bewoners dit recht bezitten, en er gebruik van willen blijven maken, zal de ontwikkelaar bij het plaatsen van de fietsenstallingen rekening houden met de doorgang.

Wij zijn echter van mening dat het bouwplan een verrijking van dit gebied betekent daar dit pand snel weer een nieuwe functie verkrijgt en de leefbaarheid van dit deel van de binnenstad, Het Oude Centrum, verbetert.

Gelet op bovenstaande overwegingen vormen de ingediende zienswijzen geen reden om niet tot de definitieve vrijstelling en daarmee de definitieve omgevingsvergunning over te gaan. Wij hebben dan ook de omgevingsvergunning inclusief de definitieve vrijstelling verleend. Een afschrift hiervan treft u hierbij aan. Indien u zich niet kunt verenigen met de verlening van de omgevingsvergunning tevens inhoudende de definitieve vrijstelling kunt u daartegen bezwaar aantekenen. In de omgevingsvergunning staat hoe u bezwaar kunt maken.