



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201211379/5298774

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen
Diversen

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Kneuterdijk 11 en 15, Lange Voorhout 1A en Hoge Nieuwstraat 2A en 2B.

Geachte

Op 11 juli 2012 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen en veranderen van de winkel en bank Kneuterdijk 11 en 15 en Lange Voorhout 1A tot kantoor, 2 appartementen, horeca en een parkeergarage t.p.v. de te slopen percelen Hoge Nieuwstraat 2A en 2B alsmede het maken van een uitweg. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie E, nrs 3071 en 3159.

Uw aanvraag omvat de activiteiten Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, Uitrit aanleggen of veranderen, Slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Als gevolg van deze procedure heeft het bouwplan ter inzage gelegen voor de duur van zes weken met ingang van 22 augustus 2013.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De inhoud van de beoordeling van de activiteiten alsmede de ruimtelijke onderbouwing moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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



Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, 2.15 en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, f, h en c, juncto artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3, juncto 3.10, eerste lid onder a alsmede artikel 2.2, eerste lid onder b, c, en e van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen, berekeningen en ruimtelijke onderbouwing.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze beroepstermijn, 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 aanvraag omgevingsvergunning)

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen zijn de volgende gebruiksdoelen vastgesteld:

1. Bijeenkomstfunctie;
2. Winkelfunctie;
3. Kantoorfunctie;
4. Woonfunctie.

De aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.12 Wabo getoetst aan het bestemmingsplan "Binnenhof e.o." waarin, met betrekking tot de aanvraag, de bestemming 'Kantoren met bijbehorende erven' is opgenomen.

Daarnaast is er een gevelwandregeling van toepassing.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan. De strijdigheid betreft:

1. artikel 7, lid 1 voor wat betreft het gebruik als woning;
2. artikel 7, lid 1 onder a voor wat betreft het overschrijden van de voorgevelrooilijn ter plaatse van de garage op de verdiepingen;
3. artikel 7, lid 1 onder b voor wat betreft het overschrijden van de goothoogte en hoogte;
4. artikel 7, lid 1 onder c voor wat betreft het oprichten van een bijgebouw ten behoeve van een garage welke hoger is dan 3 meter.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

De motivering van deze afwijking is opgenomen in de bijlage 'ruimtelijke onderbouwing' en moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Nadere aanwijzingen

Activiteitenbesluit

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

De melding kunt u doen via: <http://aim.vrom.nl/>

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 vastgesteld:

1. Bijeenkomstfunctie;
2. Winkelfunctie;
3. Kantoorfunctie;
4. Woonfunctie.

De aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het beschermde stadsgezicht 'Centrum' en betreft een geregistreerd beschermd monument. Voor de inhoudelijke beoordeling hiervan verwijzen wij u naar de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'.

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

- Voorschriften en algemene maatregelen van bestuur die zijn opgenomen in de Woningwet waaronder het Bouwbesluit 2012;
- De Bouwverordening;
- Het bestemmingsplan "Binnenhof e.o." waarin, met betrekking tot de aanvraag, de bestemming 'Kantoren met bijbehorende erven' is opgenomen;
- De gevelwandregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan;
- De welstandsnota.

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 47 personenauto's. De aanvraag voorziet in 54 parkeerplaatsen en voldoet hier aan.

Ingewonnen adviezen:

De afdeling Uitvoering Mileutaken van de Dienst stadsbeheer heeft op 13 november 2012 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen grondverzet zal plaatsvinden en de wijziging naar een gevoeliger functie plaatsvindt op de tweede etage. Derhalve wordt de aanvrager vrijgesteld voor het uitvoeren van een bodemonderzoek.

De welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Zij heeft het bouwplan akkoord bevonden op 6 februari 2013.

Het advies luidt als volgt:

"Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Karaktergebied historisch centrum', 'Cluster 0' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. Op 28 november 2012 kon de commissie niet met alle voorgestelde wijzigingen aan deze drie panden in rijksbeschermd stadsgezicht instemmen. Het balkon stak, ter plaatse van de eerste verdieping, door de bestaande rollaag heen. In het voorliggende, aangepaste ontwerp is de positie van het balkon zodanig dat de bestaande rollaag zichtbaar blijft. De nieuwe deuren in de gevels aan de Kneuterdijk en de Hoge Nieuwstraat achtte de commissie schaalloos, profielloos en onvoldoende gerelateerd aan de bestaande architectuur. De deur in de Hoge Nieuwstraat is komen te vervallen en de vormgeving van de deur aan de Kneuterdijk is nu goed gerelateerd aan de bestaande architectuur. Tevens is er nu sprake van een bouwkundig plint.

De commissie heeft reeds ingestemd met de ingreep in de kap van het pand aan de Kneuterdijk 11 nu de dakopbouw is verkleind en het dakschild rondom aanwezig blijft. Zij acht het positief dat de bestaande bouwkundige steenachtige borstwering gehandhaafd blijft.

Ook heeft zij ingestemd met de positie, het volume en de vormgeving van de nieuw te bouwen volautomatische parkeervoorziening in de Hoge Nieuwstraat. Zij acht de heldere en eigentijdse vormgeving van deze garage passend bij de functie en passend bij het karakter van deze straat. Er is sprake van een terughoudende maar eenduidige en homogene verbinding van oud- en nieuwbouw.

Tot slot spreekt de commissie haar waardering uit voor de zorgvuldige wijze waarop de oorspronkelijke interne structuur van Kneuterdijk 15 zoveel mogelijk wordt hersteld.”

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo 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. Dit geldt in beginsel ook voor vergunningsvrije bouwwerken die onderdeel vormen van deze aanvraag. Ter aanvulling wijzen wij u erop dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Publiekrechtelijke aansprakelijkheid

Uw aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de geldende bouwtechnische voorschriften voor die onderdelen die fysiek wijzigen alsmede die onderdelen die als direct gevolg daarvan een kwaliteitsniveau dienen te hebben die de bouwtechnische voorschriften van het bestaande bouwniveau niet onderschrijdt.

Wij wijzen u erop dat delen van het gebouw die geen direct onderdeel vormen van de verbouwing dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen van het rechtens verkregen niveau waarbij opgemerkt wordt dat het niveau bestaande bouw niet mag worden onderschreden.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Aanwezigheid bescheiden (Artikel 1.23)

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.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (Artikel 1.24)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (Artikel 1.25)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld;
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld;
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (Artikel 2.84.)

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.82 tot en met 2.84 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau en een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten.

Noot: De parkeergarage dient rondom een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag te bezitten van ten minste 30 minuten. E.e.a. conform de rapportage brandoverslag van S&W consultancy met kenmerk W2011-1267-versie 2, d.d. 8 juni 2012 welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Zie verder ook de opmerking zoals opgenomen onder 'nadere aanwijzingen' verderop in dit besluit.

Vluchten bij brand en bestrijden van brand (Afdeling 6.6 en 6.7)

Vanuit het bouwbesluit zijn eisen van toepassing, welke niet of onvoldoende zijn opgenomen in de aanvraag. De volgende voorschriften zijn en blijven van toepassing:

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 ondertekende Programma('s) van Eisen en/of gewaarmerkte installatietekeningen:

- Brandmeldinstallatie;
- Ontruimingsalarminstallatie;
- Nood- en transparantverlichtingsinstallatie;
- Luchtbehandelinginstallatie;
- Blusmiddelen.

Veiligheid in de omgeving (Artikel 8.2)

Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat dient veilig te geschieden in relatie tot de weg, belendende percelen, belendingen en hun omgeving.

Veiligheidsplan (Artikel 8.3)

In nauw overleg met de buiteninspecteur dient ter nadere goedkeuring een bouwveiligheidsplan te worden overgelegd waarin ondermeer de veiligheidsmaatregelen zijn opgenomen waarin wordt aangetoond dat het bestaande bouwwerk en/of de belendende bouwwerken tijdens de bouw voldoende stabiel zijn en blijven en er voldoende maatregelen zijn genomen ter bescherming van degene die bouwt en de gebruikers van de weg en de nabijgelegen gebouwen. Dit bouwveiligheidsplan is vooralsnog niet aanwezig. Dit bouwveiligheidsplan dient ingediend en akkoord bevonden te zijn door de gemeente Den Haag alvorens de definitieve vergunning aan u wordt toegekend.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten door de stadsdeelinspecteur zijn goedgekeurd. Tevens dienen deze goedgekeurde documenten op het werk aanwezig te zijn.

Stofhinder (Artikel 8.6)

Tijdens het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder (Afdeling 8.1)

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

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

Indien de hiervoor omschreven trillings- en geluidseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

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

Voorschriften op basis van de 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 Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201211379 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;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een inventarisatie van de funderingsconstructie en funderingen in de omgeving;
 - een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-of andere werkzaamheden;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden

- 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 omleidingen 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;
- een rapportageplan inzake de meetresultaten;

noot: De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling,, dient, totdat een andere rapportage-frequentie is bepaald, dagelijks schriftelijk op de hoogte te worden gebracht van de meetresultaten van de peilbuizen, hoogtébouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - de gegevens ten behoeve van en een berekening van de mogelijk optredende explosiedruk; in ruimten met een opstelplaats voor een gasgekookt toestel moet rekening worden gehouden met een gasexplosie; de omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende explosiebelasting;
 - de gegevens en een controleberekening van de bestaande fundering en constructie waaruit blijkt dat de belasting, uit de extrabelasting of veranderingen in de belastingsafdracht, kan worden opgenomen; indien de bestaande fundering of constructie hiervoor onvoldoende draagkracht heeft, moeten er aanvullende maatregelen worden getroffen;
 - de gegevens en sterkteberekening van de glasconstructies;

noot: Glasconstructies zoals vloeren, trappen, balkons, daken en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen. Hierbij moet ook worden voldaan aan de bepalingen omtrent stootbelastingen*. De rekenwaarden van de uiterst opneembare buigtrekspanning van het glas dienen in overleg met en ten genoegen van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies te worden vastgesteld. Het bestand zijn tegen een stootbelasting dient te worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef in geval van daken en luifels, respectievelijk een glaskogelzak-slingerproef in geval van verticale afscheidingen. (belastingen* volgens de geldige voorschriften)*

- 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, 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 moeten worden overlegd in de Nederlandse taal; de berekeningen dienen te worden opgesteld volgens in het Bouwbesluit aangewezen normen;

- indien er zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor de veiligheid van de openbare ruimte, belendingen en personen niet voldoende is gewaarborgd, dient de aannemer onverwijld de vereiste maatregelen te treffen.

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, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, 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 stadsdeelinspecteur:

- 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. E.e.a. indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de Regeling Omgevingsrecht (MOR)

Artikel 7.2

- Het sloopveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een slooppplan;
 - een uitvoeringsplan voor de stempeling;
 - een stempelplan met constructie-berekeningen en tekeningen, waarin duidelijk de veiligheid van de te slopen constructie en de belendingen tijdens het slopen wordt aangetoond;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
 - een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-of andere werkzaamheden;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-of andere werkzaamheden;
 - een uitvoeringsplan voor de sloopmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de sloopwerkzaamheden 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 daaronder 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 omleidingen 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;

- een rapportageplan inzake de meetresultaten;
 noot: *De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, dient, totdat een andere rapportage-frequentie is bepaald, dagelijks schriftelijk op de hoogte te worden gebracht van de meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.*

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. Tevens dienen de goedgekeurde constructie- tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nadere aanwijzingen

Bouwbesluit, Afdeling 2.10 - Beperking van uitbreiding van brand

Ondanks dat u voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft uitbreiding van brand is, vanwege de gekozen parkeerinstallatie in het gebouw en de voor de brandweer (Veiligheidsregio Haaglanden (hierna VRH)) lastige situering van het gebouw, met u en de VRH overeengekomen dat er een extra veiligheidsvoorziening zal worden toegepast in de vorm van een hoge druk mistsprinklerinstallatie ter plaatse van de parkeergarage.

In de mail van 17-05-2013 aan uw adviesbureau BJH is een voorstel ingediend voor de parkeergarage. De sprinklerinstallatie zal de brand de eerste 30 minuten beheersbaar houden maar na deze periode is het niet zeker dat de brand door de installatie is geblust. In dezelfde mail is een voorstel gedaan om toetreding van het pand mogelijk te maken voor de VRH. Na uitvoerig overleg ziet de VRH af van een binnenaanval, de eventuele opgelaaide brand zal moeten worden bestreden door een buitenaanval dan wel door een voorziening in het pand. Hiermee kan de interne trap en roosters t.h.v. de gevel komen te vervallen. Echter is indeling van de parkeergarage dusdanig dat een buitenaanval niet gemakkelijk is.

U dient een voorstel te doen hoe de VRH een succesvolle buitenaanval kan verrichten of dat de sprinklerinstallatie zo ontworpen wordt dat de installatie langer functioneel kan zijn zodat de brand uiteindelijk wordt geblust. De voorkeur gaat uit naar de tweede optie zodat er geen gevel hoeft te worden gedemonteerd waarmee ook de mistsprinklerinstallatie niet meer goed zal functioneren.

Op 16-09-2013 is er door uw adviseur AIVN een uitgangspuntendocument (hierna UPD) opgesteld voor het object aan de Kneuterdijk te Den Haag. Het document is ter beoordeling aangeboden. In het door u aangeleverde UPD het volgende:

1. Blz. 5 hoofdstuk 1.2: Er wordt aangegeven dat de watermistinstallatie een gelijkwaardige oplossing is voor de bescherming van de draagconstructie van de liftinstallatie. De VRH heeft geen bezwaar als de aanvrager dit wenst maar voor de VRH dient de mistinstallatie ervoor te zorgen dat de brand beheersbaar blijft met een hoogstwaarschijnlijke blussing tot gevolg.
2. Blz. 6 Hoofdstuk 1.4: De VRH begrijpt niet echt wat er wordt bedoeld met de laatste zin. Om te voorkomen dat de doelmatigheid niet behaald kan worden raad de VRH het aan om een inspectieinstelling te benaderen die volgens het CCV inspectie schema basisontwerp brandbeveiligingssysteem het UPD zal beoordelen. Op deze manier kan er in een vroegtijdig stadium worden gekeken of het systeem gecertificeerd kan worden en dat het kan voldoen aan de eisen uit het UPD.
3. Blz. 9 hoofdstuk 3.2: Dit hoofdstuk verwijderen. Een UPD prevaleert nooit boven regelgeving en voorschriften, hierdoor kan een bedoelde of onbedoelde schrijffout in het UPD resulteren in een installatie die niet functioneert.
4. Blz. 9 hoofdstuk 3.3: Doordat de doelomschrijving van de brandweer afwijkt van de wens van de gebruiker zal de brandcompartimentsklasse ook wijzigen. Er is namelijk geen sprake van objectbewaking.
5. Blz. 10 hoofdstuk 4.1: Dit hoofdstuk overeen laten komen met de doelomschrijving.

6. Blz. 10 hoofdstuk 4.3: In dit hoofdstuk willen we graag een uitgebreide toelichting waarom het MT4 systeem de beste keuze is voor deze parkeergarage aangezien deze installatie niet is ontworpen voor parkeergarages. Er heeft ook geen full-scale test plaatsgevonden met deze installatie in soortgelijke parkeergarages. Samen met alle andere wijzigingen in dit document zal dit dan ook vroegtijdig moeten worden beoordeeld door een inspectieinstelling. Om het risico van vroegtijdig uit zetten van een geactiveerde installatie te minimaliseren dient dit duidelijk kenbaar gemaakt te worden op het paneel.
7. Blz. 11 hoofdstuk 4.4: In het overzicht staat bij minimale druk 16m2.
8. Blz. 20 hoofdstuk 9.2: Het lijkt erop dat er conform de aangegeven voorschriften in hoofdstuk 3.1 er wel een certificaat kan worden afgegeven conform de artikel 6.32 Bouwbesluit. Indien dit niet mogelijk is verzoek ik u dit nader toe te lichten zodat dat de inspectieinstelling hier vroegtijdig de samenhang van kan beoordelen.
9. Blz. 20 Hoofdstuk 9.3: Er dient binnen 15 minuten een sleutelhouder ter plaatse te zijn dan wel een onderhoudsmonteur.

Omdat het rapport nog aangepast moet worden maakt het nog geen deel uit van deze vergunning. Wij verzoeken u om het document aan te passen dan wel in overleg te treden met het bevoegd gezag.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

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

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.

Activiteitenbesluit

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

De melding kunt u doen via: <http://aim.vrom.nl/>

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Ten behoeve van uw aanvraag wijzen wij u op de onderstaande activiteiten die wellicht nog separaat dienen te worden aangevraagd dan wel gemeld.

- Het plaatsen van een bouwkeet/bouwbord in een rijksbeschermd stadsgezicht (activiteit Bouwen);
- Het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op straat (activiteit Reclame);
- Het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand dat gezien kan worden als een constructie van enige omvang (activiteit Bouwen);
- Het plaatsen van een rookgasafvoerpijp aan of op de uitwendige scheidingsconstructie van het verbouwplan (activiteit Bouwen);
- Wijziging van een A/-B/-C inrichting in het kader van de Wet Milieubeheer (melding);
- Slopen van onderdelen indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest aanwezig is dat bedrijfsmatig dient te worden verwijderd (Sloopmelding);
- Het brandveilig in gebruik nemen van een bouwwerk indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn (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 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag digitaal in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Beoordeling activiteit: 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.15 van de Wabo beoordeeld aan de hand van:

- De Monumentenwet 1988;
- De Monumentenverordening Den Haag 2010.

Op basis van artikel 15, lid 2 van de Monumentenwet 1988, juncto artikel 13, lid 2 van de Monumentenverordening is het verbouwplan van het rijksmonument akkoord bevonden. Het advies luidt als volgt:

"Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Karaktergebied historisch centrum', 'Cluster 0' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. Op 28 november 2012 kon de commissie niet met alle voorgestelde wijzigingen aan deze drie panden in rijksbeschermd stadsgezicht instemmen. Het balkon stak, ter plaatse van de eerste verdieping, door de bestaande rollaag heen. In het voorliggende, aangepaste ontwerp is de positie van het balkon zodanig dat de bestaande rollaag zichtbaar blijft. De nieuwe deuren in de gevels aan de Kneuterdijk en de Hoge Nieuwstraat achtte de commissie schaalloos, profielloos en onvoldoende gerelateerd aan de bestaande architectuur. De deur in de Hoge Nieuwstraat is komen te vervallen en de vormgeving van de deur aan de Kneuterdijk is nu goed gerelateerd aan de bestaande architectuur. Tevens is er nu sprake van een bouwkundig plint.

De commissie heeft reeds ingestemd met de ingreep in de kap van het pand aan de Kneuterdijk 11 nu de dakopbouw is verkleind en het dakschild rondom aanwezig blijft. Zij acht het positief dat de bestaande bouwkundige steenachtige borstwering gehandhaafd blijft.

Ook heeft zij ingestemd met de positie, het volume en de vormgeving van de nieuw te bouwen volautomatische parkeervoorziening in de Hoge Nieuwstraat. Zij acht de heldere en eigentijdse vormgeving van deze garage passend bij de functie en passend bij het karakter van deze straat. Er is sprake van een terughoudende maar eenduidige en homogene verbinding van oud- en nieuwbouw. Tot slot spreekt de commissie haar waardering uit voor de zorgvuldige wijze waarop de oorspronkelijke interne structuur van Kneuterdijk 15 zoveel mogelijk wordt hersteld."

Met dit advies kunnen wij ons verenigen.

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen en de ingewonnen adviezen zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan geen onaanvaardbare aantasting van de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het monument betekent.

De activiteit heeft betrekking op het Rijksbeschermd monument Lange Voorhout 1a, monumentnummer 17624, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie E en nummer 3159, overeenkomstig de gewaarmerkte tekeningen.

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 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'.

Wij wijzen u erop dat voldaan dient te worden aan de navolgende voorschriften.

Monumentenverordening Den Haag 2010

Indien tijdens de restauratie tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient er contact opgenomen te worden met de afdeling Monumentenzorg om te bezien of een nadere goedkeuring nodig is.

Beoordeling activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Voor zover van toepassing is uw aanvraag op grond van artikel 2.18 van de Wabo beoordeeld aan de hand van:

- Het bestemmingsplan "Binnenhof e.o." waarin, met betrekking tot de aanvraag, de bestemming 'Kantoren met bijbehorende erven' is opgenomen;
- Daarnaast is er een gevelwandregeling van toepassing;
- De Algemene Plaatselijke Verordening.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan en de Algemene Plaatselijke Verordening.

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 Uitweg aanleggen of veranderen

Wij wijzen u erop dat voldaan dient te worden aan de navolgende voorschriften.

De werkzaamheden aan het gedeelte van de in- en uitrit op gemeenteground dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9002 gecertificeerde wegenbouw-aannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het stadsdeel Centrum van de Dienst Publiekszaken goedgekeurde werktekening. Indien gewenst kan aanvrager gebruikmaken van het gemeentelijke Veeg- en Straatbedrijf, telefoonnummer: 070-353 9901.

De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating.

Beoordeling activiteit 'Slopen –in een beschermd stads-of dorpsgezicht-'

Voor zover van toepassing is uw aanvraag op grond van artikel 2.16 van de Wabo beoordeeld aan de hand van:

- De Monumentenwet 1988;
- De Monumentenverordening Den Haag 2010.

Geconstateerd is dat het gedeeltelijk slopen van de bestaande bebouwing is toegestaan aangezien aannemelijk is gemaakt via de activiteit 'Bouwen' dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk zal worden gebouwd.

De afdeling monumentenzorg heeft op basis van artikel 15 van de Monumentenverordening het slopen in het aangewezen stads- of dorpsgezicht akkoord bevonden.

Het advies luidt als volgt:

“Akkoord, de te slopen onderdelen vertegenwoordigen geen specifieke cultuurhistorische waarden.”

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 'Slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht'.

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.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit**Veiligheid in de omgeving (Artikel 8.2)**

Het slopen en alles wat daarmee in verband staat dient veilig te geschieden in relatie tot de weg, belendende percelen, belendingen en hun omgeving.

Veiligheidsplan (Artikel 8.3)

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. Dit sloopveiligheidsplan is vooralsnog niet aanwezig. Dit sloopveiligheidsplan dient ingediend en akkoord bevonden te zijn door de gemeente Den Haag alvorens de definitieve vergunning aan u wordt toegekend.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten door de stadsdeelinspecteur zijn goedgekeurd. Tevens dienen deze goedgekeurde documenten op het werk aanwezig te zijn.

Stofhinder (Artikel 8.6)

Tijdens het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het sloopterrein te voorkomen.

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Dossier: 201211379

Ruimtelijke onderbouwing

project: Kneuterdijk 11 en 15 en Lange Voorhout 1A, Hoge Nieuwstraat 2A en 2B

korte omschrijving:

het gedeeltelijk slopen en veranderen van de winkel en bank Kneuterdijk 11 en 15 en Lange Voorhout 1A tot kantoor, 2 appartementen, horeca en een parkeergarage t.p.v. de te slopen percelen Hoge Nieuwstraat 2A en 2B alsmede het maken van een uitweg.

1. Inleiding

De [REDACTED] is voornemens de huidige bebouwing aan de Kneuterdijk, Lange Voorhout te verbouwen tot kantoor, 2 ruime appartementen en een horecagelegenheid. De bebouwing aan de Hoge Nieuwstraat 2a en 2b zal worden gesloopt tot aan de begane grondvloer. Daarna zal op deze plek een volautomatische parkeerberging worden opgericht ten behoeve van de parkeerbehoefte voor eigen gebruik. Voor dit bouwplan is op 11 juli 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het plan is ontworpen door GVB-Architecten uit Warmond.

2. Omschrijving van het project

2.1. Ruimtelijk:

Het huidige pand aan de Kneuterdijk/Lange Voorhout zal qua massa nauwelijks wijzigen. Hierdoor zal er ruimtelijk gezien geen noemenswaardige verandering optreden. De bouw van de volautomatische parkeerberging zal wel een massavergroting met zich mee brengen. Deze massavergroting heeft zowel betrekking op de hoogte als op een verplaatsing van de voorgevelrooilijn vanaf de eerste verdieping.

2.2. Functioneel:

Functioneel gezien voorziet het bouwplan in de volgende functiewijziging. Het wijzigen van de functies winkel en bank naar kantoor, wonen en horeca alsmede parkeren.

3. Vigerend beleid

3.1 Rijk: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. Dit kleinschalige initiatief raakt geen rijksbelang zoals beschreven in de Nota. Ook vindt er naar de doorwerking in het provinciaal beleid vindt geen obstructie plaats.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid.

Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale "Verordening Ruimte" vastgesteld. Op 29 februari 2011 is de actualisering 2011 vastgesteld. Het onderhavige plan is ook hier te kleinschalig van aard om binnen het thema wonen een tegenstrijdig belang te vormen.

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) vastgesteld. Dit beleid is een integraal plan voor:

- de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden
- het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie
- lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het RSP omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten.

- intensief ruimtegebruik van stedelijke wijken is het enige van de tien prioriteiten wat het initiatief raakt.

Het initiatief is te kleinschalig en te onbeduidend om het regionale beleid te frustreren.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2008

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals bestemmingsplannen. Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen.

In het RSP worden de ambities samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten. De negen regiogemeenten spreken hiermee de ambitie uit om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt. De tien prioriteiten werken door in beleid en investeringen van het stadsgewest en de betrokken gemeenten. Dit bouwvoornemen raakt de tien prioriteiten niet direct. Er kan wel gesteld worden dat het bouwplan aansluit bij de intentie van het RSP, omdat het plan bijdraagt aan de prioriteit het “intensiever gebruiken van stedelijke wijken”.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Den Haag

De ‘Structuurvisie Den Haag 2020’ (vaststelling gemeenteraad d.d. 17 november 2005) is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een ‘Wereldstad aan Zee’ te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie, te benutten.

De structuurvisie gaat uit van een lichte groei van het aantal inwoners (nu ca 500.000) en een groei van het aantal arbeidsplaatsen in 2020. Dat betekent dat er ca 40.000 woningen moeten worden toegevoegd in de bestaande stad, door verdichting.

Woonbeleid:

Vooruitlopend op het toekomstige beleid, welke wordt opgenomen in het toekomstige bestemmingsplan Binnenhof e.o.:

Het plangebied valt binnen de Woonvisie in het centrumstedelijk woonmilieu en de woonsfeer is Wonen in de historische binnenstad. Het gebied wordt gekenmerkt als een stedelijke woonoase in een hoogstedelijke zone. De voorkeur bij de nieuwbouw in het plangebied gaat uit naar een sterk gemengd stedelijk woonmilieu met combinaties van wonen en werken. Kerndoelstellingen hierbij zijn vergroten van de verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. Uitgangspunt vanuit duurzaamheid is dat de nieuw te bouwen woningen ten minste 50 procent beter zijn dan die van de woningen die zij vervangen.

Versterking van de wijk moet plaats vinden middels een meer gevarieerde woningvoorraad en bevolkingsopbouw. Daarnaast zijn er kansen om onderscheidende stedelijke woonconcepten tot stand te brengen en historiserend bouwen. Hoogbouw maakt het mogelijk woningen aan de wijk toe te voegen, terwijl tegelijkertijd de woningdifferentiatie en de mogelijkheden voor herhuisvesting binnen de wijk worden vergroot. In het historische centrum rondom het Binnenhof en het gebied richting Mauritskade wordt met name gebouwd voor het midden en hogere woonsegment. Dit zijn voornamelijk kleine huishoudens met een hoog inkomen.

Appartementenbouw

Bewoners van appartementen in het centrummilieu zijn grotendeels alleenstaand of tweeverdieners. Voor de voorgestelde appartementen in dit deel van het centrum is slechts één doelgroep: hoogopgeleiden met ruim voldoende vermogen, voor wie een duur koopappartement midden in het centrum gewenst is. Van dit woningtype is op dit moment een tekort.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Den Haag

De 'Structuurvisie Den Haag 2020' (vaststelling gemeenteraad d.d. 17 november 2005) is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie, te benutten.

De structuurvisie gaat uit van een lichte groei van het aantal inwoners (nu ca 500.000) en een groei van het aantal arbeidsplaatsen in 2020. Dat betekent dat er ca 40.000 woningen moeten worden toegevoegd in de bestaande stad, door verdichting.

3.4.2 Vigerend bestemmingsplan:

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan Binnenhof e.o.. De onderhavige gronden hebben de bestemming "Kantoren met bijbehorende erven", zoals genoemd in artikel 7.

Daarnaast is er een gevelwandregeling van toepassing.

Het bouwplan is in strijd met:

1. artikel 7, lid 1 voor wat betreft het gebruik als woning;
2. artikel 7, lid 1 onder a voor wat betreft het overschrijden van de voorgevelrooilijn ter plaatse van de garage op de verdiepingen;
3. artikel 7, lid 1 onder b voor wat betreft het overschrijden van de goothoogte en hoogte;
4. artikel 7, lid 1 onder c voor wat betreft het oprichten van een bijgebouw ten behoeve van een garage welke hoger is dan 3 meter.

Het bestemmingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheid, waardoor medewerking alleen mogelijk is met een procedure buitenplanse ontheffing (2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

Het betreft een bouwwerk gelegen binnen een gebied behorend tot Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht "Centrum" en het betreft deels een Rijksmonument (Lange Voorhout 1A).

4. Toekomstig beleid

Het bouwplan zal in een toekomstig bestemmingsplan voor het gebied worden opgenomen.

5. Ruimtelijke onderbouwing project

5.1. Planologische onderbouwing:

Het opknappen en geschikt maken voor een nieuwe functie is een goede zaak en van meerwaarde voor de binnenstad. Stedenbouwkundig zijn de consequenties gering voor wat betreft panden.

De massa en positionering van de parkeergarage zorgt er voor dat de toch al smalle Hoge Nieuwstraat iets verder 'geknepen' wordt. Echter de massa komt pas naar voren vanaf de eerste etage en komt niet voorbij de reeds versprongen massa van de bebouwing aan de Hoge Nieuwstraat 2 (hoekbebouwing)

De hoogte overschrijding betreft - inclusief terug liggende installatieruimte – 3,35 meter ten opzichte van wat maximaal is toegestaan volgens de gevelwandregeling (18,80 meter). Wij zijn van mening dat de hoogteoverschrijding fors is, maar dat omdat de installaties terug liggend zijn ten opzichte van de dakrand, deze hoogteoverschrijding visueel beperkt blijft tot slechts 1,85 meter. Deze hoogteoverschrijding achten wij stedenbouwkundig van ondergeschikte aard waarbij ook nog meeweegt dat door realisatie van deze parkeerberging op eigen terrein er een aanzienlijk aantal auto's uit het openbare gebied verdwijnen wat de leefbaarheid ten goede komt.

5.2. Landschappelijke onderbouwing:

Niet van toepassing.

5.3. Verkeerstechnische onderbouwing:

Voor de nieuw te realiseren functie geldt een parkeerbehoefte van 47 personenauto's. In de voorgestelde parkeerberging zijn 54 parkeerplaatsen opgenomen. Met een klein overschot van 7 parkeerplaatsen voldoet het plan aan de parkeernormen onder aantekening dat het aandeel bezoekers in de parkeerbehoefte met 25 parkeerplaatsen relatief groot is en er vanuit wordt gegaan dat de parkeerplaatsen in de parkeergarage gebruikt kunnen worden door bezoekers. Wat betreft de ontsluiting merken wij op dat zonder bufferruimte het niet lukt om de doorstroming van het verkeer in de Hoge Nieuwstraat in gang te houden. Bij een bedieningstijd van 2 minuten per auto en 54 parkeerplaatsen is er meer tijd benodigd dan anderhalf uur, de tijd waarin normaal gesproken de parkeergarage wordt gevuld. Dat geldt ook indien de snellere bedieningstijd per auto van 90 seconden wordt aangehouden. Met een buffer van 1 auto zou mogelijk kunnen worden volstaan. De buffer dient in principe op het eigen terrein gerealiseerd te worden. Als dit niet mogelijk is / zou zijn dan is te overwegen om de buffer langs de openbare weg te realiseren. Om deze bufferplaats goed te kunnen laten functioneren is ruimte nodig met een lengte van 2 parkeerplaatsen. E.e.a. in overleg met de gemeente Den Haag. Deze parkeerplaatsen zullen permanent aan het openbaar gebied worden onttrokken.

De benodigde fietsstallingsplaatsen kunnen in de bestaande kelder worden opgevangen.

6. Milieu-/Bouwfysische-/Historische aspecten

6.1. Geluid:

Het bouwplan heeft geen gevolgen voor het geluid van de omliggende bebouwing. Daarnaast betreft het een bouwwerk welke valt onder de zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen (2 woningen). Derhalve is getoetst aan hinder van geluid ten gevolge van industrie,- railverkeers- en wegverkeerslawaai ingevolge de Wet geluidhinder en voor luchtvaartlawaai ingevolge de Luchtvaartwet. Hieruit is naar voren gekomen dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Dien ten gevolge is er op basis van artikel 83, tweede lid Wet geluidhinder een verzoek hogere grenswaarde gedaan bij de Omgevingsdienst Haaglanden waarbij wordt verzocht de hogere grenswaarde op 62dB vast te stellen. Dit verzoek hogere grenswaarde heeft gelijktijdig met de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning gedurende 6 weken terinzage gelegen.

Op basis van artikel 76a van de Wetgeluidhinder is de beschikking op het verzoek hogere grenswaarde afgegeven op 27 november 2013.

6.2. Bodem:

De afdeling Uitvoering Milieutaken van de Dienst stadsbeheer heeft op 13 november 2012 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen grondverzet zal plaatsvinden en de wijziging naar een gevoeligere functie plaatsvindt op de tweede etage. Derhalve wordt de aanvrager vrijgesteld voor het uitvoeren van een bodemonderzoek.

6.3. Luchtkwaliteit:

De verwachte bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit door de te realiseren ontwikkeling kan gedefinieerd worden als 'niet in betekenende mate'. Het bouwplan levert volgens artikel 5.6, lid 1 aanhef en onder c Wet milieubeheer geen belemmering op met de betrekking tot de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABC-Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het 'Waterplan Den Haag' en de 'Waterbergingsvisie'.

6.4. Waterkwaliteit:

6.4.1. Vergunningverlening.

Activiteiten en maatregelen zijn niet van invloed zijn op het waterstaatkundig systeem.

6.4.3. Waterkwantiteit.

Door realisering van het bouwplan zal er geen oppervlaktewater worden toegevoegd.

6.4.4. Waterkwaliteit.

Delfland hanteert het stand still principe wat inhoudt dat wanneer bij nieuwe ontwikkelingen het verhard oppervlak toeneemt, dit een verslechtering van de waterhuishouding is die gecompenseerd moet worden. Gezien dit bouwplan niet leidt tot meer verharding is geen compensatie nodig.

6.4.5. Waterkering.

Het plan ligt niet in de invloedssfeer van de zeewering of een waterkering.

6.4.6. Ecologie.

De locatie maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en er is geen natuurvriendelijke oever aanwezig of in de planning.

6.5. Bezonnig:

Het bouwplan zal geen onevenredig nadelige invloed hebben op de bezonnig van de omliggende percelen.

6.6. Daglichttoetreding:

Het bouwplan zal geen onevenredig nadelige invloed hebben op de daglichttoetreding van de omliggende percelen.

6.7. Windhinder:

Niet van toepassing.

6.8. Archeologie:

Bij dit bouwplan zal de bodem niet worden geroerd waardoor geen archeologisch onderzoek behoeft plaats te vinden.

7. Belemmeringen

7.1. Kabels en leidingen:

Bij dit bouwplan zal de bodem niet worden geroerd waardoor geen kabels en leidingen verlegt behoeven te worden.

7.2. Financiële uitvoerbaarheid:

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) wordt het kostenverhaal getoetst. Allereerst beoordelen wij aan de hand van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) of het een bouwplan betreft, zoals bedoeld in art. 6.12 van de Wro. Er is sprake van een aangewezen bouwplan wanneer de uitbreiding groter is dan 1.000 m² bvo of wanneer er een functiewijzigende verbouwing plaatsvindt, groter dan 1.500 m² bvo. In dit geval is er sprake van een verbouwing waarbij de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt. Deze aanvraag betreft dan ook geen bouwplan in de zin van afdeling 6.4 Wro.

Het bouwplan wordt gerealiseerd op delen van de percelen GVH E 3159 en 3071. Deze percelen zijn allen in eigendom [REDACTED]. Het kostenverhaal dient nog anderszins te worden verzekerd, bij voorkeur met behulp van een anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst met kenmerk DSO_SO/2013.9215 is op 07 oktober 2013 door beide partijen ondertekend.

Wij concluderen dat:

- Voor dit plan is afdeling 6.4 Wro van toepassing: kostenverhaal dient te worden verzekerd.
- Er een anterieure overeenkomst moet worden opgesteld waarin onder andere een regeling over planschade getroffen wordt en over verhaal van andere kosten, waaronder in ieder geval apparaatskosten.
- Wanneer met de initiatiefnemer geen overeenstemming wordt bereikt over de anterieure overeenkomst, dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij een eventueel toekomstig ruimtelijk besluit. De inhoud van een eventueel exploitatieplan is bepalend voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

8. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen

8.1 Welstand

Op 6 februari 2013 is het bouwplan beoordeeld door de welstandscommissie. Het advies luidt als volgt:

“Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen ‘Karaktergebied historisch centrum’, ‘Cluster 0’ en ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota. Op 28 november 2012 kon de commissie niet met alle voorgestelde wijzigingen aan deze drie panden in rijksbeschermd stadsgezicht instemmen. Het balkon stak, ter plaatse van de eerste verdieping, door de bestaande rollaag heen. In het voorliggende, aangepaste ontwerp is de positie van het balkon zodanig dat de bestaande rollaag zichtbaar blijft. De nieuwe deuren in de gevels aan de Kneuterdijk en de Hoge Nieuwstraat achtte de commissie schaalloos, profielloos en onvoldoende gerelateerd aan de bestaande architectuur. De deur in de Hoge Nieuwstraat is komen te vervallen en de vormgeving van de deur aan de Kneuterdijk is nu goed gerelateerd aan de bestaande architectuur. Tevens is er nu sprake van een bouwkundig plint. De commissie heeft reeds ingestemd met de ingreep in de kap van het pand aan de Kneuterdijk 11 nu de dakopbouw is verkleind en het dakschild rondom aanwezig blijft. Zij acht het positief dat de bestaande bouwkundige steenachtige borstwering gehandhaafd blijft. Ook heeft zij ingestemd met de positie, het volume en de vormgeving van de nieuw te bouwen volautomatische parkeervoorziening in de Hoge Nieuwstraat. Zij acht de heldere en eigentijdse vormgeving van deze garage passend bij de functie en passend bij het karakter van deze straat. Er is sprake van een terughoudende maar eenduidige en homogene verbinding van oud- en nieuwbouw. Tot slot spreekt de commissie haar waardering uit voor de zorgvuldige wijze waarop de oorspronkelijke interne structuur van Kneuterdijk 15 zoveel mogelijk wordt hersteld.”

9. Bedenkingen/zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

