



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201305421/5289001

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

Zie waarmerk

Ms Vastgoed & Belegging Bv

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Loosduinseweg 617.

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 5 april 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van het kantoor Loosduinseweg 617 tot vijf appartementen voor een periode van 5 jaar.

Voorafgaande aan deze beslissing heeft uw aanvraag met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 19 september 2013 ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Op grond van artikel 2.23 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht te bepalen dat aan deze vergunning een instandhoudings-termijn is verbonden van 5 jaar na datum van dit besluit.

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
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

Het is niet toegestaan van deze vergunning gebruik te maken gedurende de termijn dat door belanghebbenden bezwaar tegen het besluit gemaakt kan worden, te weten tot 6 weken na verzending van dit besluit., 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. Dat kan alleen via www.denhaag.nl en met een gebruikersnaam en wachtwoord.

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’

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage 17, sectie Y, nr(s) 01831.

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

Uw aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het beschermde stadsgezicht *Regentes/ Valkenboskwartier*.

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

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan ‘*Regentes/ Valkenboskwartier*’, waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘GD 3’ is opgenomen,

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik. Op de beganegrond worden woningen gerealiseerd terwijl dit hier niet is toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regel van het bestemmingsplan niet mogelijk. De aanvraag is niet in strijd met de bebouwingsvoorschriften omdat het hier om een interne verbouwing gaat.

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

Ten aanzien van deze afwijking overwegen wij als volgt:

Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan omdat het bouwplan aansluit bij de eerdere verleende tijdelijke en permanente vergunningen in hetzelfde complex Loosduinseweg 615 - 619.

Verder moet op grond van artikel 27 onder c van het bestemmingsplan op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 2,5 motorvoertuigen. De aanvraag voorziet hier niet in.

Op grond van artikel 28, lid 2 onder b is het wel mogelijk ontheffing te verlenen.

Voor verbouwplannen waarbij het verschil tussen de parkeerbehoefte van de oude en de nieuwe functie kleiner is dan 3 pp verleent de gemeente vrijstelling van de parkeereis van de Nota Parkeernormen Den Haag.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3, Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ de volgende voorschriften:

Voorschriften op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

Instandhoudingstermijn (artikel 5.18 Bor)

Na het verstrijken van de aangegeven termijn bent u gehouden terstond te uwer keuze hetzij de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand te herstellen, hetzij die met de van toepassing zijnde voorschriften van het bestemmingsplan of de beheersverordening in overeenstemming te brengen. U dient hier uitvoering aan te geven door het bouwwerk terstond te uwer keuze te slopen, hetzij in overeenstemming te brengen met de van toepassing zijnde voorschriften.

Beoordeling activiteit ‘Bouwen’

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage 17, sectie Y, nr(s) 01831.

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

Uw aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het beschermde stadsgezicht *Regentes/ Valkenboskwartier*.

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

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening, het bestemmingsplan ‘*Regentes/ Valkenboskwartier*’, waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘GD 3’ is opgenomen,
- de Welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag niet in strijd is met voornoemd bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit en de daaraan gerelateerde werkzaamheden vormen geen criteria waarin de welstandsnota voorziet. Derhalve is geen welstandsadvies ingewonnen.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

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 en voor zover hiervoor vermeld de benodigde ontheffing(en) voor de activiteit ‘Bouwen’.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Bouwen’ de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Afdeling 2.10 - Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.84 lid 1

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift is ten minste 60 minuten.

Artikel 2.85 - Verbouw

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.

De schachten tussen de woonfuncties onderling dienen uitgevoerd te worden als een brandwerende scheiding met een WBDBO van 30 minuten.

Afdeling 6.5 - Tijdig vaststellen van brand**Artikel 6.21 lid 1**

Bij een te bouwen woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20.

De ruimtes waar doorheen gevlucht wordt, dienen te zijn voorzien van een rookmelder.

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit)

Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.