



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201315544/5385598

Behandeld door
Afdeling V&T
Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen
Diverse

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Stortenbekerstraat 205-207.

[Redacted]

Op 3 oktober 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van het voormalige schoolgebouw Stortenbekerstraat 205-207 (kluscomplex) in een woonfunctie, het in- en uitwendig verbouwen van het gebouw, alsmede het aanleggen van een uitrit.

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie L, nrs. 10629 en 13269.

Uw aanvraag omvat de activiteiten Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Uitrिट aanleggen of veranderen, waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Voorafgaande aan deze beslissing heeft uw aanvraag met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van 6 weken ter inzage liggen met ingang van 20 maart 2014. 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 beoordeling van de activiteiten 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

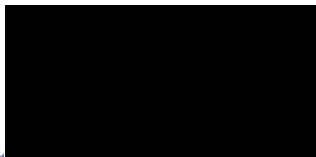
wabo123

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, eerste lid onder a, sub 3, juncto 3.10, eerste lid onder a en artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c alsmede artikel 2.2, eerste lid onder 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:

Adjunct teammanager gebieden, afdeling Vergunning & Toezicht



Bijlagen:

Bijlage 1. Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

Bijlage 2. Activiteit bouwen;

Bijlage 3. Activiteit Uitweg aanleggen of veranderen;

Bijlage 4. Ruimtelijke onderbouwing.

1. **Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op basis hiervan treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden en/of.**
2. **Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn 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.**
3. **Omgevingsvergunning appartementen.**
De vergunning ziet toe op het bouw- en verkoopgereed maken van afzonderlijke appartementen binnen het project. Toestemming aan de bouwregelgeving voor de afzonderlijke appartementen vindt in later stadium plaats. De kopers van de appartementen worden verplicht aan te tonen dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Hiertoe is een omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' nodig.
Aanvrager is verplicht de kopers van de appartementen binnen het project hiervan vooraf op de hoogte te stellen. Indien gewenst, kan de aanvrager, koper of diens vertegenwoordiger contact opnemen voor een nadere toelichting op de gestelde eisen.

Wij wijzen 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 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx> .

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 (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. de reden of argumenten waarom u beroep instelt.
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

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 Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag”

BEOORDELING ACTIVITEITEN

(Bijlage bij beschikking aanvraag omgevingsvergunning)

Bijlage 1: Beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Schilderswijk’, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘Maatschappelijk’ is opgenomen;

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft:

1. het gebruik als wonen (maximaal 20 appartementen) alsmede het maken van een in-uitrit, op grond van artikel 11, eerste lid van het bestemmingsplan;
2. het bouwen buiten de bouwstrook, op grond van artikel 11, tweede lid onder a.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage (4) onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

Bijlage 2: Beoordeling activiteit ‘Bouwen’

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie L, nrs. 10629 en 13269.

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

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan ‘Schilderswijk’, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘Maatschappelijk’ is opgenomen;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het 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’. Voor het overige is gebleken dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden.

In het kader van het project Kleinschalig Opdrachtgeverschap gaat de Gemeente bestaande panden (kluspanden) uitgeven waarbij particulieren de kans wordt gegeven een eigen appartement in te richten. Individuele kopers zullen hiertoe een afzonderlijke omgevingsvergunning aanvragen.

Op grond van artikel 25 lid d en e van het bestemmingsplan moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 15 personenauto's. De aanvraag voorziet in 20 parkeerplaatsen en voldoet hier aan.

Ingewonnen adviezen:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 26 februari 2014 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

De welstandscommissie heeft op 5 februari 2014 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

“Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen ‘Cluster 2’, ‘Objectcriteria’ en ‘Algemene welstandscriteria’ van de Welstandsnota.

De commissie adviseert positief over de vormgeving van de poort naar het achterterrein. Zowel de te maken openingen als de vormgeving van de invulling is goed gerelateerd aan de architectuur van het vm. schoolgebouw en voegt zich in de monumentale symmetrische opzet van de gevel.

Met het overige heeft de commissie eerder ingestemd, waarbij zij als voorwaarde heeft gesteld dat de drie bestaande blindnissen in de voorgevel alle drie en gelijktijdig geopend worden.”

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 van de Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

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

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Algemeen

Deze vergunning ziet slechts toe op de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 20 woningen (appartementen) in het voormalige schoolgebouw Stortenbekerstraat 205-207. Omdat dit zogenaamde “kluswoningen” betreft is nog niet op voorhand vast te stellen waar de begrenzingen van de verschillende woningen gaat komen en hoe de indeling van de woningen gaat zijn. Derhalve heeft er nog geen inhoudelijke toetsing aan het Bouwbesluit 2012 plaats gevonden. De afzonderlijke toekomstige eigenaren van de woningen dienen elk afzonderlijk een omgevingsvergunning (‘deel’ omgevingsvergunning) voor de activiteit bouwen aan te vragen.

Aanwezigheid bescheiden (Artikel 1.23)

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

- deze “hoofd” omgevingsvergunning (201315544);
- de “deel” omgevingsvergunningen per appartement voor de activiteit bouwen;
- het bouwveiligheidsplan;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

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.

Bescherming tegen geluid van installaties (afdeling 3.2 verbouw)

V.w.b. geluid t.g.v. installaties mag niet meer dan 40 db als geluidsniveau aanwezig zijn t.p.v. verblijfsruimten.

Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater (Afdeling 6.4)

Met betrekking tot de verplichting tot aansluiting op de nutsvoorzieningen moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Rioolaansluitingen (070-3536347 /-3536401).

Afdeling 6.5 - Tijdig vaststellen van brand

Artikel 6.21 lid 1

Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een 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.

Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (Afdeling 6.10)

De voor gehandicapten begaanbare weg of pad tussen de toegang van het bouwwerk en de openbare weg moet ten minste 1,1 m breed zijn, geen kleinere vrije doorgang hebben dan 0,85 m en mag geen groter hoogteverschil overbruggen dan 0,02 m, tenzij dit plaatsvindt door middel van een hellingbaan die voldoet aan de desbetreffende voorschriften als bedoeld in afdeling 2.6.

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)

Het bouwen dient te geschieden volgens de veiligheidsmaatregelen opgenomen in het bouwveiligheidsplan. Een gedetailleerd bouwveiligheidsplan dient door de aannemer ter nadere goedkeuring te worden overlegd aan de stadsdeelinspecteur alvorens met de bouwwerkzaamheden mag worden gestart.

Stofhinder (Artikel 8.6)

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

Grondwaterstand (Artikel 8.7)

Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

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 grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
- 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;
- voor het heien van palen dient gebruik te worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen, eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen;
- 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 Bouwverordening

Bodemonderzoek (Artikel 2.1.5)

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 26 februari 2014 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Er dient eerst nader onderzoek plaats te vinden en de rapportages daarvan dienen ter goedkeuring te worden aangeboden aan de Omgevingsdienst Haaglanden. Met de (ver)bouw werkzaamheden mag niet worden aangevangen alvorens het bevoegd gezag de bodem 'geschikt' heeft verklaard.

Bij eventueel grondverzet dient afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

Om verplaatsing van de grondwaterverontreiniging te voorkomen mag tijdens de bouwwerkzaamheden geen grondwater worden onttrokken zonder een melding te doen op grond van art. 28 Wet bodembescherming bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten zijn door de afdeling bouwconstructies goedgekeurd.

De volgende documenten zijn door de afdeling Bouwconstructies goedgekeurd:

nummer/titel	opgesteld door	datum
Tekeningbundel WB-01wap rev. C Constructie wapening fundering	Constructie-adviesbureau S3 b.v.	16-04-2014
Berekening opvang nieuwe balkons 2 ^e /3 ^e verdieping tussen as 1-2 en C-D	Constructie-adviesbureau S3 b.v.	24-04-2014
Tekening WB-01 rev. D Constructie	Constructie-adviesbureau S3 b.v.	16-04-2014

Nader in te dienen bescheiden (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.

Nadere aanwijzingen

Erfpachtsbepaling bij vergunningsvrij bouwen.

Indien u uw kavel in erfpacht afneemt dient u voor het bouwen van vergunningsvrije bouwwerken, al dan niet gelijktijdig met de bouw van uw woning, toestemming te hebben verkregen van de gemeente. Voor de voorwaarden en wijze waarop deze toestemming kan worden verkregen dient u contact op te nemen met de afdeling Grondzaken.

Omgevingsvergunning appartementen.

De vergunning ziet op het bouw- en verkoopgereed maken van afzonderlijke appartementen binnen het project. Toestemming aan de bouwregelgeving voor de afzonderlijke appartementen vindt in later stadium plaats. De kopers van de appartementen worden verplicht aan te tonen dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Hiertoe is een omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' nodig.

Aanvrager wordt verzocht de kopers van de appartementen binnen het project hiervan vooraf op de hoogte te stellen. Indien gewenst, kan de aanvrager of diens vertegenwoordiger contact opnemen voor een nadere toelichting op de gestelde eisen.

Optieregeling bouwplan

De op de tekeningen aangegeven optie (balkons) zijn inhoudelijk beoordeeld in samenhang met de aanvraag, maar maken geen onderdeel uit van deze vergunning. Op het moment dat van een optie gebruik zal worden gemaakt, dient daarvoor een aparte omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' te worden aangevraagd.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Nader in te dienen bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

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

Kwaliteit overige bouwdelen

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 onderschrijft.

Wij wijzen u erop dat overige delen van het gebouw die geen direct onderdeel vormen van de aanvraag dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen van het reeds verkregen niveau waarbij opgemerkt wordt dat het niveau bestaande bouw niet mag worden onderschreden. De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, is in beginsel verantwoordelijk voor het voldoen aan de bouwregelgeving waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Tot slot wijzen wij u erop dat het in afwijking bouwen of gebruiken van deze omgevingsvergunning kan leiden tot wijzigingen die niet meer van ondergeschikte aard zijn en kunnen leiden tot een (nieuwe) vergunningsplichtige activiteit.

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.

Vereniging van Eigenaren

Als u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag (APV)*Artikel 2:10*

Het is verboden zonder vergunning of instemming van het college van burgemeester en wethouders een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer) 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 2.11

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 2.83

Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag een weg aan te leggen of verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald.

De hiervoor benodigde vergunning(en) en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van de Dienst Stadsbeheer, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Bouwbesluit 2012

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

- Het kappen van bomen (activiteit Kappen);
- Het plaatsen van een rookgasafvoerpijp aan of op de uitwendige scheidingsconstructie van het verbouwplan (activiteit Bouwen);
- 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).

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.

Bijlage 3: Beoordeling activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.18 van de Wabo beoordeeld aan de hand van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Den Haag.

Het advies van de wegbeheerder van de Dienst Publiekszaken luidt het als volgt:

“Uw aanvraag betreft het realiseren van een uitweg aan de Stortenbekerstraat ongenummerd ten behoeve van het verbouwplan aan de Stortenbekerstraat 205-207 Er bestaat wat ons betreft geen bezwaar tegen de realisatie daarvan op grond van de geldende regelgeving”.

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’.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

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

De verplaatsing van de openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

De vergunningaanvrager wordt door het verlenen van deze vergunning niet gevrijwaard van reeds op het perceel van kracht zijnde publiek- en/of privaatrechtelijke afspraken.

De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating. De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitrit moeten minimaal 8 cm dik zijn. E.e.a. in overleg met de wegbeheerder.

De uitrit dient te worden opgeleverd met beheer.

Bijlage 4: Ruimtelijke Onderbouwing

Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Dossier: 201315544

Ruimtelijke onderbouwing

project: Stortenbekerstraat 205-207

korte omschrijving:

het wijzigen van het gebruik van het voormalige schoolgebouw Stortenbekerstraat 205-207 (kluscomplex) in een woonfunctie (max. 20 appartementen), het in- en uitwendig verbouwen van het gebouw, alsmede het aanleggen van een uitrit.

1. Inleiding

van de Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, kavelwinkel is voornemens de huidige bebouwing aan de Stortenbekerstraat 205-207 te verbouwen tot een nog nader te bepalen aantal (maximaal 20) appartementen. Hierbij zal de huidige bebouwing zowel intern als extern verbouwd moeten worden. Daarnaast zal ook een uitweg met doorbraak moeten worden aangelegd om de parkeergelegenheid op het binnenterrein te kunnen bereiken. Voor dit bouwplan is op 3 oktober 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het plan is ontworpen door HTV Bouwtechniek uit Rotterdam.

De afzonderlijke toekomstige eigenaren van de 'kluswoningen' dienen allen een aanvullende omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteit bouwen teneinde hun woning te kunnen realiseren.

2. Omschrijving van het project

2.1. Ruimtelijk:

Het huidige pand aan de Stortenbekerstraat zal qua massa nauwelijks wijzigen. Deze marginale massavergroting heeft betrekking op de toevoeging van buitenruimten (balkons) aan de achterzijde welke als optie is aangevraagd.

De op de tekeningen aangegeven optie (balkons) zijn inhoudelijk beoordeeld in samenhang met de aanvraag, maar maken geen onderdeel uit van deze vergunning. Op het moment dat van een optie gebruik zal worden gemaakt, dient daarvoor een aparte omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' te worden aangevraagd.

2.2. Functioneel:

Functioneel gezien zal de onderwijsfunctie komen te vervallen en zal de woonfunctie (maximaal 20) daarvoor in de plaats komen.

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 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. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Den Haag

Op 17 november 2005 heeft de gemeenteraad van Den Haag de Structuurvisie Den Haag 2020 vastgesteld: 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 te benutten: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie.

Het plan draagt bij aan de ambities van de Structuurvisie Den Haag 2020.

Woonbeleid:

Vooruitlopend op het toekomstige beleid, welke wordt opgenomen in het toekomstige bestemmingsplan Schilderswijk.

Het plangebied valt binnen de Woonvisie in het centrumstedelijk woonmilieu en de woonsfeer is Kleurrijk en levendig wonen. Voor dit project is sprake van particulier opdrachtgeverschap. Dit particuliere opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen kunnen in principe in alle gebieden toegepast worden. Binnenstedelijk bouwen betekent ook een toename van appartementenbouw.

Appartementen moeten in allerlei soorten en maten aanwezig zijn in de stad. Hier ligt een opgave voor de stad om appartementencomplexen te realiseren met een aansprekende, unieke en gedurfde architectuur en met specifieke Haagse kwaliteit, gericht op specifieke woonwensen en –sferen voor diverse doelgroepen.

Met dit principe kunnen mensen bereikt worden met een beperkt budget en die graag in de stad wonen en specifieke woonwensen daarvoor hebben. Deze hoge woonkwaliteit kan zodoende op maat worden gecreeerd door de toekomstige bewoners zelf.

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: starters, voor wie een betaalbaar koopappartement in het centrumgebied 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 Schilderswijk. De onderhavige gronden hebben de bestemming “Maatschappelijk”, zoals genoemd in artikel 11.

Het bouwplan is in strijd met:

1. artikel 11, eerste lid voor wat betreft het gebruik als woonfunctie alsmede het maken van een in-uitrit (verkeersgebruik);
2. artikel 11, tweede lid onder a voor wat betreft het bouwen buiten de bouwstrook (balkons).

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)).

4. Toekomstig beleid

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

5. Ruimtelijke onderbouwing project

5.1. Planologische onderbouwing:

De gemeente Den Haag speelt in op een nieuwe trend in de vastgoedmarkt. De eindgebruiker – de burger, de ondernemer of andere investeerders – krijgt de mogelijkheid om hun eigen woning en/of bedrijf te (ver)bouwen naar eigen inzicht. (Zie ook commissiebrief DSO/2011.1772 – RIS 246411 “Nieuwe kansen door Kleinschalig Opdrachtgeverschap”).

In het project Kleinschalig Opdrachtgeverschap (KO) wordt dit op diverse manieren vanuit de gemeente vormgegeven. Enerzijds door de uitgifte van grondkavels voor de bouw van nieuwe woningen en/of bedrijven. Anderzijds door het ter beschikking stellen van woningen met achterstallig onderhoud als ‘klushuis’ of voormalige scholen, kantoren, en dergelijke als ‘kluscomplex’. Hierbij kunnen particulieren binnen een deel van het gebouw zo individueel mogelijk hun eigen woning realiseren.

Het plan is niet gelegen in een beschermd stadsgezicht. Het bouwplan is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar er kan gebruik worden gemaakt van ontheffingen. Het is een goede ontwikkeling dat het pand wordt gerenoveerd en dat er woningen worden gecreëerd. De beoogde buitenruimten (balkons) zijn aan de achterzijde geprojecteerd en dienen te vergroting van het toekomstige woongenot. De op de tekeningen aangegeven optie (balkons) zijn inhoudelijk beoordeeld in samenhang met de aanvraag, maar maken geen onderdeel uit van deze vergunning. Op het moment dat van een optie gebruik zal worden gemaakt, dient daarvoor een aparte omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ te worden aangevraagd.

5.2. Verkeerstechnische onderbouwing:

Op grond van artikel 25, lid d en e van het bestemmingsplan moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 15 personenauto's. De aanvraag voorziet in 20 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gestelde parkeereis.

6. Milieu-/Bouwfysische-/Historische aspecten

6.1. Bodem:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 26 februari 2014 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op basis hiervan treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.3.1. Vergunningverlening.

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

6.3.2. Waterkwantiteit.

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

6.3.3. Waterkwaliteit.

Het gaat hier om wat het effect is van de nieuwe ontwikkeling op de waterkwaliteit. De conclusie is dat dit geen negatief effect heeft, omdat wordt voldaan aan de Leidraad riolering en de beslisboom. Het bouwplan heeft niet tot gevolg dat er meer oppervlakteverharding ontstaat waardoor er geen extra belasting zal plaatsvinden op de riolering.

6.3.4. Waterkering.

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

6.3.5. Ecologie.

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

6.4. Bezoning:

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

6.5. Daglichttoetreding:

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

6.6. Windhinder:

Niet van toepassing.

6.7. 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 Wro brengt de afdeling Planeconomie advies uit over kostenverhaal. Allereerst beoordelen wij aan de hand van art. 6.2.1 van het Bro of het een bouwplan betreft, zoals bedoeld in art. 6.12 van de Wro. Dit plan betreft een functiewijziging van meer dan 10 woningen. Daarmee betreft dit plan een bouwplan waarop afdeling 6.4 van de Wro van toepassing is.

Wij concluderen dat:

- voor dit bouwplan afdeling 6.4 Wro van toepassing is;
- kostenverhaal reeds anderszins verzekerd is doordat de grond in eigendom is van de gemeente Den Haag;
- namens het college van B&W het besluit kan worden genomen geen exploitatieplan vast te stellen;
- zowel directe als indirecte leges geheven kunnen worden;
- het sluiten van een planschadeovereenkomst mogelijk blijft.

8. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen

8.1 Welstand

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 beoordeeld op 5 februari 2014 en is het bouwplan akkoord bevonden.

Het advies luidt als volgt:

“Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen ‘Cluster 2’, ‘Objectcriteria’ en ‘Algemene welstandscriteria’ van de Welstandsnota.

De commissie adviseert positief over de vormgeving van de poort naar het achterterrein. Zowel de te maken openingen als de vormgeving van de invulling is goed gerelateerd aan de architectuur van het vm. schoolgebouw en voegt zich in de monumentale symmetrische opzet van de gevel.

Met het overige heeft de commissie eerder ingestemd, waarbij zij als voorwaarde heeft gesteld dat de drie bestaande blindnissen in de voorgevel alle drie en gelijktijdig geopend worden.”

9. Bedenkingen/zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Adjunct teammanager gebieden, afdeling Vergunning & Toezicht

