



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201316476/5507131
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
Diversen

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Gedempte Gracht 403

Op 19 oktober 2013 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het veranderen van het kantoor Gedempte Gracht 403 tot woongebouw met 16 appartementen ontvangen.

Uw aanvraag omvat de volgende activiteiten: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen'. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 17 oktober 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

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

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

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

201316476/A5507131
18-12-2014
09:03:09

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie H, nr: 2526.

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

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.

Bijlagen

Beoordeling activiteit “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”

Uw aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het beschermde stadsgezicht “*Centrum*”.

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10, artikel 2.20a Wabo getoetst aan: het bestemmingsplan ‘Spuimarkt e.o.’ (2004), waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Centrumdoeleinden’, met bestemmingsvlak VI (artikel 6) is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het nieuw bouwen van woningen in het bestemmingsvlak VI. Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regel van het bestemmingsplan niet mogelijk.

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 (uitgebreide procedure).

De motivering van deze afwijking is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wabo, die is opgenomen in de bijlage en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Het veranderen van het kantoor tot woongebouw heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermde stadsgezicht.

Verklaring van geen bedenkingen

Met het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RIS 176693) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Eindoordeel activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Op grond van de beoordeling van de activiteit 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.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10, artikel 2.20a Wabo getoetst aan:

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan 'Spuimarkt e.o.' (2004), waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Centrumdoeleinden', met bestemmingsvlak VI (artikel 6) is opgenomen,
- de Welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan en zijn bereid de daarvoor benodigde afwijkingsprocedure toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Ingewonnen adviezen

De welstandscommissie heeft op 19 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 0' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

De commissie adviseert positief over de gevelwijzigingen ter plaatse van de eerste verdieping ten behoeve van de transformatie van een kantoor- naar een woonfunctie. In de gevelopbouw vormt de eerste verdieping een overgang tussen de begane grond met winkelpuien en de woonverdiepingen. De nu voorgestelde aanpassing van de bestaande erkers behoudt deze karakteristiek, introduceert een nieuw element en vormt een samenhangend geheel met de rest van de gevel. De heldere, abstracte detaillering van de erkers draagt hieraan belangrijk bij.

Het nieuwe venster in de blinde kop op de hoek Gedempte Gracht/Bezemstraat acht de commissie gezien de beschreven functie van de eerste verdieping in het gevelbeeld mogelijk".

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning 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.

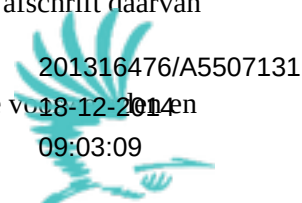
Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en bepalingen.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden



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.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Bij de beoordeling is er van uitgegaan dat er geen leidingkokers van de bovenwoningen door de nieuw te realiseren woningen lopen. Indien hiervan wordt afgeweken, dienen alsnog de relevante stukken ter goedkeuring te worden aangeboden. Zoals bijvoorbeeld hoe de leidingkokers zijn geïsoleerd (opbouw schachtwanden).

Afdeling 3.6 Luchtverversing

De ventilatieberekening is op zichzelf akkoord. Echter, uit de kozijnstaat blijkt dat bij woning 12 t/m 15 er onvoldoende roosterlengte beschikbaar is om te voldoen aan de minimaal benodigde lengte zoals die in het rapport van S&W Consultancy is aangegeven. Bij deze woningen is in de woonkamer maximaal 2,16 m aan roosterlengte beschikbaar (kozijnmerk BU-02) waar 2,6 m nodig is.

Akkoord onder voorwaarde dat alsnog stukken worden aangeleverd waaruit blijkt dat de minimaal benodigde roosterlengten ook in de kozijnen beschikbaar zijn, of voor deze woningen een ventilatierooster kiezen met een grotere doorlaat.

Brandveiligheidsinstallatie

De vereiste brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan het gestelde in de publicatie “Brandbeveiligingsinstallaties” (3e 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:

- Droge blusleiding;
- Rookmelders conform de NEN 2555.

Nadere aanwijzingen

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.

Ruimtelijke onderbouwing Nieuwbouw

Appartementen Gedempte Gracht 403 te Den Haag

1. Inleiding

De huidige eigenaar, [Geanonimiseerd], is voornemens de huidige kantoorfunctie, die niet is opgenomen in het bestemmingsplan, op de eerste verdieping in het complex 'De Markthof' te Den Haag, daterend uit de jaren zeventig van de vorige eeuw, te wijzigen in een woonfunctie vanwege het feit dat het kantoor al jaren niet te verhuren is en de Gemeente Den Haag de woonfunctie boven detailhandel stimuleert. Tevens kan daardoor worden voldaan aan de gebleken vraag naar binnenstedelijk wonen.

2. Projectgebied

Bestaande situatie

De locatie wordt begrensd door de Gedempte Gracht, de Bezemstraat en aan de achterzijde door de Grote Kerk. Op een tweelaagse parkeerkelder bevinden zich op de begane grond winkels, op de eerste verdieping kantoren en op de hierboven gelegen 5 verdiepingen bevinden zich woonappartementen.

Toekomstige situatie

Er is voor gekozen om van de bestaande kantoren op de 1^e verdieping woonruimte te maken, bestaande uit 16 appartementen met een oppervlakte van circa 96 – 176 m².

3. Toetsingskader

Het geldend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Spuimarkt e.o." valt De Markthof op de plankaart in de bestemming "Centrumdoeleinden, CD VI", waarin de aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Detailhandel met een maximum van 1250 m² bvo per bestemmingsvlak;
- Wonen (alleen de bestaande woningen op de 2^e en hoger gelegen verdiepingen);
- Horeca-inrichtingen.

4. Ruimtelijke onderbouwing van het project

Ruimtelijk kader

De locatie is gelegen aan de Gedempte Gracht, een levendige straat in de directe omgeving van de Grote Marktstraat en het Spui. De nieuw te realiseren woonbestemming op de 1^e etage is een toevoeging op de reeds bestaande woonfunctie in het gebouw en planologisch passend.

Een belangrijk gegeven is dat de tegenoverliggende bebouwing relatief hoog is. Het strekt niet tot aanbeveling om open buitenruimtes aan deze straat te maken. Er is gekozen voor gevelopeningen die over de volle breedte geheel te openen zijn (frans balkon). Dit geldt eveneens voor de Bezemstraat, hoewel de verkeerssituatie daar anders is. Men heeft aan deze zijde wel direct contact met terrassen op het Rabbijn Maarsenplein en royaal uitzicht richting Voldersgracht. De achterzijde van De Markthof grenst aan het terrein van de Grote Kerk. Deze zijde is monumentaal en rustig van karakter. Daar zijn de condities voor open buitenruimte gunstig. Hier bevinden zich dan ook de terrassen in het ontwerp.

Parkeren

Op basis van de huidige normering is de parkeerbehoefte gemiddeld 1,0 parkeerplaatsen per appartement. Dit resulteert in een totale behoefte van 16 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zullen op eigen terrein gerealiseerd worden. Deze vereiste parkeervoorzieningen voor de woningen zullen worden vastgelegd in de parkeerkelder van de Markthof.

5. Overige aspecten

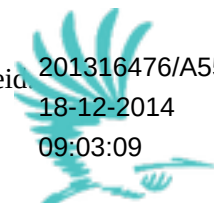
Bodemverontreiniging

Er wordt niet gebouwd op grond met mogelijke schade voor de volksgezondheid

Watertoets

Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding.

6. De ter inzage legging



201316476/A5507131

18-12-2014

09:03:09

Het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 17 oktober 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

7. Ingediende zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingekomen.