



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201401176/5488327
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
Diversen

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Celebesstraat 89

Geachte [Geanonimiseerd]

Op 22 januari 2014 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het wijzigen van het kantoor Celebesstraat 89 naar 4 woningen alsmede het (in pandig) veranderen en vergroten van het pand door middel van balkons en een dakopbouw ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie G, nr. 10671.

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

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit kan worden verleend.

Voorafgaande aan deze beslissing heeft uw aanvraag met de daarbij behorende bescheiden met ingang van 2 september 2014 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij zienswijzen ontvangen. In deze zienswijzen hebben wij ten dele aanleiding gezien ons standpunt over de aanvraag te herzien, omdat de zienswijzen deels gegrond zijn.

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 beantwoording van de zienswijzen, de beoordeling van de activiteiten alsmede de ruimtelijke onderbouwing moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om omgevingsvergunning bent u geen leges verschuldigd, omdat het ter plaatse geldende bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar.

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

201401176/A5488327
19-12-2014
14:21:46

wabo123

Gelet op het bepaalde in de artikelen 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 tekeningen, berekeningen, ruimtelijke onderbouwing en beantwoording zienswijzen.

Met vriendelijke groet,

[Geanonimiseerd]

Bijlagen:

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

Bijlage 2. Activiteit bouwen;

Bijlage 3. Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 4. Beantwoording zienswijzen

Deze omgevingsvergunning treedt 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.

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.

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

"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

(Bijlagen 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 ‘Archipelbuurt/Willemspark II’, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘Kantoren met bijbehorende tuinen (K3)’ is opgenomen.

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

- het overschrijden van de voorgevelrooilijn;
- het overschrijden van het aantal toegestane bouwlagen;
- het overschrijden van de maximale goothoogte;
- het gebruik van het perceel ten behoeve van wonen.

Ten tijde van behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning was eveneens het ontwerpbestemmingsplan ‘Archipelbuurt e.o.’ van toepassing, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘wonen’ was opgenomen alsmede de dubbelbestemmingen ‘waarde-cultuurhistorie’ en ‘waarde-archeologie’. Het bouwplan was hier in eerste instantie mee in strijd. Gezien het positieve advies van de betrokken vakafdelingen in het kader van het WABO-traject is besloten het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op dit punt en het bouwplan weer te geven op de verbeelding, waardoor het bouwplan passend is in het op 18 december 2014 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ‘Archipelbuurt e.o.’. Dit bestemmingsplan is op dit moment nog niet in werking getreden waardoor het bestemmingsplan ‘Archipelbuurt/Willemspark II’ op dit moment nog het vigerende bestemmingsplan is.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen 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°, juncto 3.10, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

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 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°, juncto 3.10, eerste lid onder a van de Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Voorwaarde:

1. Belangrijk is dat het hekwerk van de terrassen ook toekomstig transparant en zon doorlatend blijft en niet dicht wordt uitgevoerd (of op een later moment wordt dicht gemaakt door privacy schermen o.i.d.). Want dan is het mogelijk dat de schaduwwerking negatief verandert voor de omliggende bebouwing. U dient deze voorwaarde op te nemen in het koopcontract van de appartementen als kettingbeding.
2. Daarnaast dient het balkon op de 2^e etage aan de achterzijde op ten minste 2 meter van de erfgrans van het perceel Celebesstraat 113 te worden gebracht. E.e.a. zoals opgemerkt in de ingediende zienswijze door Van der Loo en Boer. De vergunninghouder/ontwikkelaar heeft hiermee schriftelijk ingestemd en het plan is hierop aangepast.

201401176/A5488327

19-12-2014

14:21:46

Bijlage 2: Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Archipelbuurt/Willemspark II', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Kantoren met bijbehorende tuinen (K3)' is opgenomen
- het vastgestelde bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Wonen' is opgenomen alsmede de dubbelbestemmingen 'waarde-cultuurhistorie', 'waarde-archeologie';
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag niet in strijd is met het op 18 december 2014 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.'.

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.

Ingewonnen adviezen:

De welstandscommissie heeft op 25 juni 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 'Extra bouwlaag' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

Op 30 april 2014 kon de commissie instemmen met het uiterlijk van de extra bouwlaag, maar maakte bezwaar tegen de voorgestelde witte kleurstelling van de voorgevel (RAL 9010). De commissie achtte deze kleurstelling te hard in relatie tot de bestaande bebouwing in deze straat. Daarnaast achtte de commissie een goede detaillering van de natuurstenen lamellen essentieel.

De commissie kan instemmen met de positie, volumeopbouw en architectonische uitwerking van het nu voorliggende ontwerp. De kleurstelling van de voorgevel is gewijzigd. De combinatie van lichtgrijs (gevel) en antraciet (kozijnen) acht zij passend in relatie tot de bestaande bebouwing in deze straat. In plaats van de natuurstenen lamellen zijn nu keramische zandkleurige 'baguettes' toegepast, de commissie acht dit passend bij het voorgestelde gevelontwerp. De detaillering van de keramische 'baguettes' is zorgvuldig.

NB: De commissie gaat ervan uit dat het plan wordt uitgevoerd in de beschreven kleurstelling."

Op 17 december 2014 hebben wij een gewijzigd bouwplan voorgelegd aan de commissie. Het advies luidt als volgt:

"Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

Eerder kon de commissie al instemmen met het ontwerp van de transformatie van het kantoor tot appartementen. In het nu voorliggende plan is er een wijziging aangebracht aan de achterzijde van het gebouw. Het balkon van de tweede verdieping is verplaatst, het is nu exact boven het balkon van de eerste verdieping gelegen. De commissie kan instemmen met de wijziging van het eerder goedgekeurde plan. Zij acht het boven elkaar positioneren geen aantasting maar juist een verbetering van het uiterlijk van het gebouw.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

14:21:46

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**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;
- 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.

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)

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur. De stadsdeelinspecteur zal nadere bouw-/sloopveiligheidseisen stellen. Deze gegevens dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden ter beoordeling te worden aangeboden.

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 de stofhinder waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen.

201401176/A5488327
19-12-2014
14:21:46

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe. Op basis hiervan kan de vergunning voor de bouwactiviteit worden verleend. De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling te worden aangeleverd, zie de voorwaarden en bepalingen.

Nader in te dienen gegevens en bescheiden (Artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

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 **201401176** alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- het bouwveiligheidsplan;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
- de gegevens en een controleberekening van de bestaande fundering en constructie waaruit blijkt dat de belasting uit de extra bouwlaag kan worden opgenomen; indien de bestaande fundering of constructie hiervoor onvoldoende draagkracht heeft, moeten er aanvullende maatregelen worden getroffen.

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.

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

Bouwbesluit, Afdeling 2.2 - Sterkte bij brand

Artikel 2.12 - Verbouw

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.10 en 2.11 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in artikel 2.10 aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau en waarbij, in afwijking van artikel 2.11, eerste lid, wordt uitgegaan van de buitengewone belastingscombinaties die volgens NEN 8700 kunnen optreden bij brand.

Noot: Brandwerendheid van de draagconstructie dient te voldoen aan het rechtens verkregen niveau (werkelijk aanwezige niveau) wat uiteindelijk niet lager mag liggen dan niveau bestaande bouw.

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 onderschrijdt.

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 anderen 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.

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.

KLIC-melding kabels en leidingen

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

Algemene plaatselijke verordening 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).

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 plaatsen van een bouwkeet/bouwbord in een Rijksbeschermd stadsgezicht op eigen terrein (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).

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: Ruimtelijke Onderbouwing

project: Celebesstraat 89

korte omschrijving:

Het wijzigen van het kantoor Celebesstraat 89 naar 4 woningen alsmede het (in pandig) veranderen en vergroten van het pand door middel van balkons en een dakopbouw.

1. Inleiding

[Geanonimiseerd] is voornemens de huidige bebouwing aan de Celebesstraat 89 te verbouwen tot woongebouw met 4 appartementen.

Voor dit bouwplan is op 22 januari 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het plan is ontworpen door [Geanonimiseerd].

2. Omschrijving van het project

2.1. Ruimtelijk:

Voor de omzetting van de kantoorfunctie naar de woonfunctie wordt voorgesteld om zowel aan de straat (smalle) als tuinzijde (diepere) balkons toe te voegen als buitenruimte. Om aan de straatzijde privacy te garanderen is er voor gekozen om gedeeltelijk matglazen balustraden toe te passen. Daarnaast worden er erkers toegepast aan de straatzijde, omdat deze kenmerkend zijn voor de Archipelbuurt.

Daarnaast wordt er een dakopbouw toegevoegd om de woning op de 3^e verdieping een hoogwaardige kwaliteit mee te geven. De opbouw is dusdanig vormgegeven dat deze niet vanaf de straat is te zien alsmede niet zorgt voor extra wegnemen van bezonning op de omliggende bebouwing.

Als laatste wordt een geringe uitbreiding ter plaatse van de voorgevelrooilijn voorgesteld. Deze is noodzakelijk, omdat de bestaande gevel een slechte bouwfysische kwaliteit bezit (koudebruggen). Hierdoor is het noodzakelijk om een nieuwe gevel te plaatsen om te kunnen voldoen aan de regelgeving vanuit het Bouwbesluit.

2.2. Functioneel:

De kantoorfunctie zal worden omgezet naar een woonfunctie.

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.

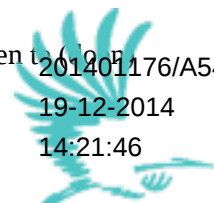
3.2. Provinciaal en regionaal beleid.

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de gewijzigde Visie ruimte en mobiliteit (VRM) vastgesteld, welke op 1 augustus 2014 in werking is getreden. Zij geldt ook als een structuurvisie. De provincie stelt vast, dat de behoefte van Zuid-Hollandse inwoners en bedrijven is veranderd als het gaat om woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit. Deels liggen hieraan economische oorzaken ten grondslag, die bijvoorbeeld leiden tot minder vraag naar kantoren en bedrijventerreinen. Dit heeft geleid tot de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) met daarbij de Verordening ruimte 2014, het Programma Ruimte, en het Programma Mobiliteit.

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie.

Het Programma Ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiewijze om doelen te bereiken.

In het Programma Mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen.



201401176/A5488327
19-12-2014
14:21:46

In de Verordening ruimte 2014 worden gelet op het provinciaal belang regels gesteld aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van het Rijk van belang. Hierin zijn regels vanuit Rijksbelang opgenomen waar provinciale verordeningen aan moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit het Barro, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur.

Het volledige juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de Verordening ruimte 2014, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing.

De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in de Programma's ruimte en mobiliteit. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Het onderhavige plan is kleinschalig en raakt het Provinciale beleid niet.

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 bouwplan is passend binnen deze structuurvisie als ook binnen de functiemengingstrategie IpSO 2014.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan:

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan 'Archipelbuurt/Willemspark II', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Kantoren met bijbehorende tuinen (K3)' is opgenomen.

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

- het overschrijden van de voorgevelrooilijn;
- het overschrijden van het aantal toegestane bouwlagen;
- het overschrijden van de maximale goothoogte;
- het gebruik van het perceel ten behoeve van wonen.

Ten tijde van behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning was eveneens het ontwerpbestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' van toepassing, waarin het onderhavige geval de bestemming 'wonen' is opgenomen alsmede de dubbelbestemmingen 'waarde-cultuurhistorie' en 'waarde-archeologie'. Het bouwplan was hier in eerste instantie mee in strijd. Gezien het positieve advies van de betrokken vakafdelingen in het kader van het WABO-traject is besloten het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op dit punt en het bouwplan weer te geven op de verbeelding, waardoor het bouwplan passend is in het op 18 december 2014 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.'. Dit bestemmingsplan is op dit moment nog niet in werking getreden waardoor het bestemmingsplan 'Archipelbuurt/Willemspark II' op dit moment nog het vigerende bestemmingsplan is.

Het vigerende 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°, juncto 3.10, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

4. Toekomstig beleid

Het bouwplan is in het op 18 december 2014 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' opgenomen.

5. Ruimtelijke onderbouwing project

5.1. Planologische onderbouwing:

Het wijzigen van het kantoor Celebesstraat 89 naar 4 woningen alsmede het (in pandig) veranderen en vergroten van het pand door middel van balkons en een dakopbouw. Voor de locatie is het geldende bestemmingsplan 'Archipelbuurt/Willemspark II'. Ter plaatse van het initiatief geldt de bestemming 'Kantoren met bijbehorende tuinen (K3)'.

Met boven genoemd geldend bestemmingplan bestaan volgende strijdigheden:

1. het gebruik van het perceel ten behoeve van wonen;
2. het overschrijden van het aantal bouwlagen;
3. het overschrijden van de maximale goothoogte;
4. het overschrijden van de voorgevelrooilijn.

Ad.1.

Met dit initiatief wordt kantoor getransformeerd, waarmee met de transformatie naar wonen een bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen geformuleerd in de Kantorenstrategie 2010-2030 (RIS 170032) en IpSo 2013 (RIS 251583).

De Archipelbuurt is een populaire woonbuurt waarbij wij van mening zijn dat de ruime woningtypes hier goed passen.

Ad.2 en 3.

De dakopbouw die op de bovenste laag wordt toegevoegd aan de al bestaande opbouw is in strijd met het vigerende (verouderde) bestemmingsplan, waarin geen regeling voor dakopbouwen is opgenomen. Voor de Archipelbuurt is echter een nieuw bestemmingsplan in procedure, waarin wel een beperkte regeling voor dakopbouwen is opgenomen. Dit gedeelte van de Celebesstraat zal echter niet in de regeling worden opgenomen om een aantal redenen, waaronder de relatief krappe binnengebieden, de beperkte breedte van de straat in verhouding tot de hoogte van de bebouwing en de Rijksbeschermd status van het gebied. Dit pand vormt een uitzondering in de straat. Naast de typologie (kantoorgebouw) en uitstraling is het dakvlak afwijkend. Daarom is onder strikte voorwaarden een beperkte dakopbouw mogelijk. Deze strikte voorwaarden zijn dat de dakopbouw vanaf de straat vrijwel niet zichtbaar is en dat de dakopbouw, ook op andere tijdstippen dan 19 februari, geen negatief effect heeft op de bezonning van omliggende woningen. De aanvrager heeft aangetoond dat de dakopbouw vrijwel niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Daarnaast is voor het beoordelen van de bezonning een onafhankelijk adviesbureau ingehuurd om aan te tonen dat de bezonning niet verder verslechterd. Dit is verwerkt in een bezonningsstudie van adviesbureau Peutz, onder kenmerk OCA 15414.

Belangrijk is dat het hekwerk ook toekomstig transparant en zon doorlatend blijft en niet dicht wordt uitgevoerd (of op een later moment wordt dicht gemaakt door privacy schermen o.i.d.). Want dan is het mogelijk dat de schaduwsituatie negatief verandert voor de omliggende bebouwing.

Ad.4.

De bestaande constructie wordt ingepakt met hoogwaardige isolatie. Hierdoor wordt de voorgevelrooilijn ter plaatse van de betonconstructie met een geringe maat overschreden. Daarnaast zijn horizontale profielen ten behoeve van een nieuwe vliesgevel toegepast waardoor deze ter plaatse van de horizontale profielen door de voorgevelrooilijn steekt.

De bestaande constructie wordt ingepakt met isolatie. Bouwtechnisch en gelet op de duurzaamheidsambities van de gemeente Den Haag is dit een goede oplossing. Verder zijn er horizontale bouwdelen, die de rooilijn overschrijden. Deze horizontale balken bevinden zich pas op een hoogte van +/- 2.00 meter boven maaiveld. Gelet op de hoge ligging verstoren de balken, nog het gebruik van de stoep, nog de beleving van de openbare ruimte.

201401176/A5488327
19-12-2014
14:21:46

5.2. Verkeerstechnische onderbouwing:

Op grond van artikel 2.5.30 van de bouwverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 6 personenauto's. De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen. Echter gezien de behoefte aan parkeerplaatsen in de bestaande situatie (10,75 pp) en de gewenste situatie (5,60 pp) betreft een afname van de parkeerdruk op het openbare gebied van 5,15 pp. Wij zijn van mening dat de parkeersituatie aanzienlijk verbetert en constateren dat er geen toename is in de parkeerdruk.

6. Milieu-/Bouwfysische-/Historische aspecten**6.1. Bodem:**

De aanvrager heeft schriftelijk verklaard dat er geen grond wordt geroerd. Omdat de functie kantoor ook het verblijf van personen omvat, achten wij de functiewijziging naar wonen niet van dien aard dat er een bodemonderzoek behoeft te worden overlegd.

6.2. Luchtkwaliteit:

De verwachte bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit door de te realiseren ontwikkeling kan gedefinieerd worden als 'niet in betekende 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 op het waterstaatkundig systeem.

6.3.2. Waterkwantiteit.

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

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. Bezonnig:

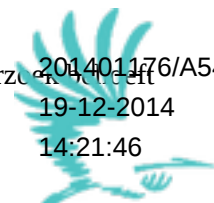
Voor het bouwplan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd door Peutz vanwege de toevoeging van de dakopbouw. De conclusie van dit onderzoek is dat door toevoeging van de dakopbouw er geen verslechtering van de bezonnig van de omliggende percelen optreedt ten opzichte van de huidige situatie.

6.5. Daglichttoetreding:

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

6.6. Archeologie:

Bij dit bouwplan zal de bodem niet worden geroerd waardoor geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.



6.7. Wet geluidhinder:

Het bouwplan heeft geen gevolgen voor het geluid van de omliggende bebouwing. Daarnaast ondervindt het bouwplan zelf geen hinder van geluid ten gevolge van industrie,- railverkeers- en wegverkeerslawaai ingevolge de Wet geluidhinder en voor luchtvaartlawaai ingevolge de Luchtvaartwet.

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 minder dan 10 woningen. Daarmee betreft dit plan een bouwplan waarop afdeling 6.4 van de Wro niet van toepassing is.

9. Bedenkingen/zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingediend door:

- [Geanonimiseerd];
- [Geanonimiseerd];
- [Geanonimiseerd];
- [Geanonimiseerd].

Wij achten de ingediende zienswijzen deels gegrond. De beantwoording van de zienswijzen zijn in een aparte bijlage bij deze vergunning gevoegd.

Bijlage 4: Beantwoording zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingediend door:

- [Geanonimiseerd];
- [Geanonimiseerd];
- [Geanonimiseerd];
- [Geanonimiseerd].

Beantwoording zienswijze [Geanonimiseerd]

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 10 juni 2014 en aanvullend op 12 oktober 2014 heeft u een zienswijze ingediend tegen ons voornemen om positief te beschikken op de aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het kantoor Celebesstraat 89 naar 4 woningen alsmede het (in pandig) veranderen en vergroten van het pand door middel van balkons en een dakopbouw.

Uw zienswijze heeft betrekking op het volgende:

1. Het voorliggende ontwerp past stedenbouwkundig niet binnen de omgeving van de Archipelbuurt;
2. Het voorliggende ontwerp zorgt voor belemmering van directe en indirecte daglichttoetreding alsmede aantasting van het uitzicht en privacy;
3. U maakt zich zorgen om de bouwkundige staat van de belendingen indien er gebouwd gaat worden;
4. De vierde bouwlaag van het voorliggende ontwerp wordt te transparant waardoor afbreuk wordt gedaan aan de aansluiting op de omgeving en leidt tot aantasting van de privacy. Wellicht zijn er nog alternatieve ontwerpen denkbaar;
5. Er ontbreekt een verklaring van geen bedenking vanuit de gemeenteraad;
6. Het voorliggende ontwerp zal leiden tot planschade;
7. De dakopbouw met terras zal leiden tot precedentwerking;
8. Financiële redenen beslissend in het te nemen besluit.

Ten aanzien van uw reactie overwegen wij als volgt:

Ad.1:

U stelt dat het voorliggende ontwerp niet passend is binnen het stedenbouwkundig kader van de wijk. U baseert uw stelling op het feit dat de wijk een andere typologie en morfologie kent en dat daarnaast het ontwerpbestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' dakopbouwen expliciet uitsluit.

Dit laatste is inmiddels hertsteld gezien het positieve advies van de betrokken vakafdelingen in het kader van het WABO-traject. Hierdoor is besloten het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op dit punt en het bouwplan weer te geven op de verbeelding, waardoor het bouwplan passend is in het op 18 december 2014 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.'.

Op dit punt achten wij uw zienswijze deels gegrond.

Tot slot merken wij op dat wij uw mening niet delen dat het afwijkende pand Celebesstraat 89 zich niet zou lenen voor een dergelijke stedenbouwkundige afwijking. Hiervoor verwijzen wij naar de beoordeling door de welstands- en monumentencommissie en de stedenbouwkundige motivatie behorend bij de ruimtelijke onderbouwing (§5. *Ruimtelijke onderbouwing project alsmede §8.1 Welstand*).

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad 2:

Daglicht:

In het Bouwbesluit zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot de daglichttoetreding. Hieruit blijkt, dat belemmeringen die zich niet op hetzelfde perceel bevinden niet worden betrokken bij de bepaling van de daglichttoetreding. Dit gegeven houdt in, dat uw woning/bouwwerk aan de betreffende voorschriften zal blijven voldoen.

Voor wat betreft de toetreding van daglicht gaat de regelgeving enkel uit van belemmeringen op het eigen perceel.

De mate van lichtinval wordt geregeld in het Bouwbesluit en ziet voor - zover het de aanvraag omgevingsvergunning betreft - toe op het op te richten bouwwerk. Voor bestaande bebouwing zijn eveneens voorschriften opgenomen, maar ook hierbij mogen enkel belemmeringen die zich op het desbetreffende perceel bevinden, worden betrokken.

201401176/A5488327
19-12-2014
14:21:46

Volgens de bij dit besluit behorende Bouwbesluittoets van [Geanonimiseerd] voldoet het bouwplan aan de gestelde eisen met betrekking tot (in)directe daglichttoetreding.
Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Zonlicht:

In tegenstelling tot het toetreden van daglicht is het hebben van zonlicht niet wettelijk geregeld. Volgens constante jurisprudentie ter zake kan aan het hebben van zonlicht dan ook geen blijvende rechten worden ontleend.

Het bouwplan voldoet aan het in 1996 vastgestelde en in 2010 geactualiseerde toetsingskader, de zogeheten "Haagse norm". Volgens dit toetsingskader moet de ondergrens liggen op tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19/2 - 21/10, uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10°. Het meetpunt ligt op 0,75 m hoogte op het midden van de gevel en de bezonning op de voor- en achtergevels mag bij elkaar worden opgeteld. Uit het rapport van Peutz blijkt dat de geplande dakopbouw niet zorgt voor een afname van bezonning op de omliggende panden en dat daarmee wordt voldaan aan de 'Haagse bezonningsnorm'.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Uitzicht:

Er zijn voor wat betreft uitzicht geen bestuursrechtelijke voorschriften die het hebben en houden van uitzicht waarborgen.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat aan het hebben van uitzicht geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.
Daarnaast merken wij op uit de door u aan de zienswijze toegevoegde foto's (uitzicht vanuit Celebesstraat 92b) blijkt dat u al tegen de huidige bebouwing aan kijkt en er al geen vrij uitzicht aanwezig is.
Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad.3:

Door de Gemeente Den Haag wordt steekproefsgewijs controle verricht of de werkzaamheden overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning geschieden en daarbij de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg, de in de weg gelegen bouwwerken, de weggebruikers en naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Dit laat geheel onverlet de verantwoordelijkheden van de opdrachtgever c.q. van de uitvoerder van het bouwplan om controle op die uitvoering te houden.

Van gemeentewege kan echter nooit volledig gegarandeerd worden dat bij de uitvoering van werkzaamheden geen schade aan de omliggende percelen zal kunnen ontstaan.

Indien er toch schade ontstaat als gevolg van de bouwwerkzaamheden, dan dient de bouwer c.q. de aanvrager van de omgevingsvergunning aansprakelijk te worden gesteld.

Om eventuele schade als gevolg van bouwwerkzaamheden te kunnen aantonen is het raadzaam dat eigenaren van omliggende percelen een expertiserapport met fotorapportage van hun perceel laten opmaken. Deze gegevens kan men dan vervolgens laten registreren bij de Inspectie der Registratie en Successie. Over de dagtekening behoeft dan geen onzekerheid te bestaan.

In de te verlenen omgevingsvergunning wordt geëist dat voor start van de werkzaamheden een bouwveiligheidsrapportage ter goedkeuring wordt overlegd. U kunt voor verdere informatie inzake dit onderwerp t.z.t. contact opnemen met de stadsdeelinspecteur die het werk gaat begeleiden, [Geanonimiseerd].

Ad.4:

De welstand- en monumentencommissie is van mening dat het ontwerp passend is in zijn omgeving. Wij onderschrijven dit advies.

Ten aanzien van de status van een advies van de Welstandscommissie geldt op grond van vaste jurisprudentie dat het college daaraan doorslaggevende betekenis mag toekennen, tenzij er:

- wat betreft inhoud en wijze van totstandkoming gebreken kleven aan het advies;
- gemotiveerd wordt aangevoerd dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de Welstandsnota geldende criteria of
- een advies wordt overlegd van een andere deskundig te achten persoon.

Hiervan is geen sprake.

Daarnaast stelt u dat de vierde bouwlaag grotendeels transparant wordt uitgevoerd, wat leidt tot een inbreuk op de privacy op de tegenover gelegen woningen.

Het Burgerlijk Wetboek stelt in artikel 5:50 dat het verboden is om binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven. De afstand van het bouwwerk tot aan de (eigen) erfscheiding bedraagt meer dan twee meter waardoor er ook geen sprake is van strijd met het gestelde in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.

Daarnaast constateren wij dat vanuit het huidige kantoorpand ook al uitzicht op de verschillende omliggende percelen mogelijk was. Wij erkennen dat er een verschil in gebruik bestaat tussen een kantoorfunctie en een woonfunctie. Dit geldt voornamelijk voor de tijdstippen op de dag dat er mensen aanwezig zijn. Wij verwachten dat de toekomstige bewoners ongetwijfeld nog voor raambekleding gaan zorgen. Wij achten dit verschil in gebruik niet dusdanig zwaarwegend dat uw belang onevenredig wordt geschaad.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad.5:

Middels het raadsvoorstel van het college inzake Verklaring van geen bedenking Wabo (RIS 176693_110114) is geregeld voor welke bouwinitiatieven geen verklaring van de raad vereist is. Voor het onderhavige bouwplan is de verklaring van geen bedenking niet vereist.

Gezien de eerdere strijdigheid met het ontwerpbestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' achten wij het zorgvuldig om pas te besluiten op de aangevraagde en onderhavige omgevingsvergunning nadat de raad met het op dit punt gewijzigde bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' heeft ingestemd.

Dit bestemmingsplan is op 18 december 2014 gewijzigd vastgesteld.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad.6:

Wij merken op, dat een aspect als waardedaling van onroerend goed niet bestuursrechtelijk is vastgelegd. Waardedaling van onroerend goed als gevolg van een bouwplan is bij een eventuele aanvraag om omgevingsvergunning geen weigeringsgrond, zoals limitatief opgesomd in artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De waarde vermindering van de woningen door het toestaan van dit bouwplan kan door ons niet worden bevestigd noch worden ontkend.

Het staat een ieder die van mening is schade te lijden als gevolg van een vrijstelling/ontheffing van een bestemmingsplan vrij op grond van artikel 6.1 van de Wro een dergelijke gemotiveerde aanvraag in te dienen.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad.7:

U stelt dat het wel toestaan van de voorliggende dakopbouw met terras zal leiden tot precedentwerking in de buurt. Wij delen deze constatering niet en verwijzen voor onze motivering naar de bij het besluit behorende ruimtelijke onderbouwing §5.1 onder 2 en 3. Hierin is gemotiveerd dat dakopbouwen in de directe omgeving niet zullen worden toegestaan en waarom deze opbouw onder specifieke voorwaarden wel kan.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad. 8:

U geeft aan dat het toestaan van de opbouw alleen valt te motiveren vanuit financieel oogpunt (winst). Deze mening delen wij niet (zie hiervoor onze ruimtelijke onderbouwing). Daarnaast is het eventuele winstoogpunt geen toetsingscriterium van de gemeente. Wij beoordelen het bouwplan zoals deze wordt aangevraagd en zijn van mening dat deze in de huidige vorm vergund kan worden zonder dat belanghebbenden onevenredig worden benadeeld.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Conclusie:

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden.

Beantwoording zienswijze [Geanonimiseerd]

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 11 oktober 2014 heeft u een zienswijze ingediend tegen ons voornemen om positief te beschikken op de aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het kantoor Celebesstraat 89 naar 4 woningen alsmede het (in pandig) veranderen en vergroten van het pand door middel van balkons en een dakopbouw.

Uw zienswijze heeft betrekking op het volgende:

1. Het geplande balkon op de 2^e etage is gepositioneerd op minder dan 2m van de erfgrens en daardoor in strijd met het Burgerlijk Wetboek en ook ongewenst;
2. Het balkon is boven uw goot gepositioneerd wat stedenbouwkundig ongewenst is;
3. Het mogelijk maken van de 5^e bouwlaag is in strijd met het ontwerpbestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' en onvoldoende gemotiveerd en mede daarom ongewenst. Daarnaast ontbreekt de vereiste verklaring van geen bedenking namens de gemeenteraad;
4. U maakt zich zorgen om de bouwkundige staat van de belendingen indien er gebouwd gaat worden.

Ten aanzien van uw reactie overwegen wij als volgt:

Ad.1:

Het geplande balkon op de 2^e etage is reeds terugliggend ten opzichte van de erfgrens getekend. Echter er staat geen maatvoering bij. Uw constatering dat het balkon op minder dan 2 meter van de erfgrens is gepositioneerd kunnen wij niet toetsen waardoor uw zienswijze op dit punt gegrond is.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij er mee instemt om het balkon op tenminste 2 meter van uw erfgrens te plaatsen teneinde te voldoen aan de privacywetgeving als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek, artikel 5:50. Het bouwplan is hierop aangepast.

Wij zijn van mening dat op dit punt voldoende aan uw zienswijze tegemoet is gekomen.

Ad 2:

U stelt dat de verspringing van het balkon ten opzichte van uw goothoogte stedenbouwkundig ongewenst is. Wij delen deze mening niet aangezien de welstand- en monumentencommissie een positief advies op dit bouwplan in samenhang met de omgeving heeft afgegeven.

Ad.3:

U stelt dat het voorliggende ontwerp niet passend is binnen het stedenbouwkundig kader van de wijk. U baseert uw stelling op het feit dat de wijk een andere typologie en morfologie kent en dat het ontwerpbestemmingsplan dakopbouwen expliciet uitsluit.

Dit laatste is inmiddels hersteld gezien het positieve advies van de betrokken vakafdelingen in het kader van het WABO-traject. Hierdoor is besloten het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op dit punt en het bouwplan weer te geven op de verbeelding, waardoor het bouwplan passend is in het op 18 december 2014 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.'.

Op dit punt achten wij uw zienswijze gegrond. Inmiddels is het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' op 18 december 2014 op dit punt gewijzigd vastgesteld en daarmee achten wij uw zienswijze ondervangen.

Daarnaast zijn wij van mening dat het afwijkende pand Celebesstraat 89 zich juist wel leent voor een dergelijke stedenbouwkundige afwijking. Hiervoor verwijzen wij naar de beoordeling door de welstands- en monumentencommissie en de stedenbouwkundige motivatie behorend bij de ruimtelijke onderbouwing (§5. *Ruimtelijke onderbouwing project*).

Middels het raadsvoorstel van het college inzake Verklaring van geen bedenking Wabo (RIS 176693_110114) is geregeld voor welke bouwinitiatieven geen verklaring van de raad vereist is. Voor het onderhavige bouwplan is de verklaring van geen bedenking niet vereist.

Gezien de eerdere strijdigheid met het ontwerpbestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' achten wij het zorgvuldig om pas te besluiten op de aangevraagde en onderhavige omgevingsvergunning nadat de raad met het op dit punt gewijzigde bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' heeft ingestemd.

Dit bestemmingsplan is op 18 december 2014 gewijzigd vastgesteld.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad. 4:

Door de Gemeente Den Haag wordt steekproefsgewijs controle verricht of de werkzaamheden overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning geschieden en daarbij de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg, de in de weg gelegen bouwwerken, de weggebruikers en naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Dit laat geheel onverlet de verantwoordelijkheden van de opdrachtgever c.q. van de uitvoerder van het bouwplan om controle op die uitvoering te houden.

Van gemeentewege kan echter nooit volledig gegarandeerd worden dat bij de uitvoering van werkzaamheden geen schade aan de omliggende percelen zal kunnen ontstaan.

Indien er toch schade ontstaat als gevolg van de bouwwerkzaamheden, dan dient de bouwer c.q. de aanvrager van de omgevingsvergunning aansprakelijk te worden gesteld.

Om eventuele schade als gevolg van bouwwerkzaamheden te kunnen aantonen is het raadzaam dat eigenaren van omliggende percelen een expertiserapport met fotorapportage van hun perceel laten opmaken. Deze gegevens kan men dan vervolgens laten registreren bij de Inspectie der Registratie en Successie. Over de dagtekening behoeft dan geen onzekerheid te bestaan.

In de te verlenen omgevingsvergunning wordt geëist dat voor start van de werkzaamheden een bouwveiligheidsrapportage ter goedkeuring wordt overlegd. U kunt voor verdere informatie inzake dit onderwerp t.z.t. contact opnemen met de stadsdeelinspecteur die het werk gaat begeleiden, [Geanonimiseerd].

Conclusie:

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden.

Beantwoording zienswijze [Geanonimiseerd]

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 14 juli 2014 heeft u een zienswijze ingediend tegen ons voornemen om positief te beschikken op de aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het kantoor Celebesstraat 89 naar 4 woningen alsmede het (in pandig) veranderen en vergroten van het pand door middel van balkons en een dakopbouw.

Uw zienswijze heeft betrekking op het volgende:

1. Door de opbouw zal het zonlicht op uw perceel verminderen hetgeen ongewenst is;
2. Door de opbouw zal inbreuk worden gemaakt op de privacy op uw perceel hetgeen ongewenst is;
3. De gemeente heeft niet aangetoond dat herontwikkeling alleen mogelijk is met het onderhavige ontwerp;
4. Er is nog geen enkel appartement verkocht.

Ten aanzien van uw reactie overwegen wij als volgt:

Ad.1:

In tegenstelling tot het toetreden van daglicht is het hebben van zonlicht niet wettelijk geregeld. Volgens constante jurisprudentie ter zake kan aan het hebben van zonlicht dan ook geen blijvende rechten worden ontleend.

Het bouwplan voldoet aan het in 1996 vastgestelde en in 2010 geactualiseerde toetsingskader, de zogeheten "Haagse norm". Volgens dit toetsingskader moet de ondergrens liggen op tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19/2 - 21/10, uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10°. Het meetpunt ligt op 0,75 m hoogte op het midden van de gevel en de bezonning op de voor- en achtergevels mag bij elkaar worden opgeteld. Uit het rapport van Peutz blijkt dat de geplande dakopbouw niet zorgt voor een afname van bezonning op de omliggende panden en dat daarmee wordt voldaan aan de 'Haagse bezonningsnorm'.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad 2:

Ingevolge artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het bouwplan voldoet aan de minimale maat van 2 meter.

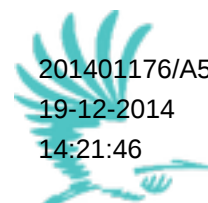
Daarnaast constateren wij dat vanuit het huidige kantoorpand ook al uitzicht op de verschillende omliggende percelen mogelijk was. Wij erkennen dat er een verschil in gebruik bestaat tussen een kantoorfunctie en een woonfunctie. Dit geldt voornamelijk voor de tijdstippen op de dag dat er mensen aanwezig zijn. Wij verwachten dat de toekomstige bewoners ongetwijfeld nog voor raambekleding gaan zorgen. Wij achten dit verschil in gebruik niet dusdanig zwaarwegend dat uw belang onevenredig wordt geschaad. Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Ad.3:

Volgens vaste jurisprudentie dienen wij eerst en vooral te beslissen omtrent het verzoek zoals dat bij ons is ingediend. Indien een dergelijk verzoek op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van een alternatief slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van het alternatief een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Een dergelijke situatie doet zich hier niet voor zodat een onderzoek naar alternatieven achterwege kan worden gelaten.

Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

201401176/A5488327
19-12-2014
14:21:46



Ad. 4:

Wij merken op, dat een aspect als ‘geen woningen verkocht’ niet bestuursrechtelijk is vastgelegd. Het niet verkopen van vastgoed(onderdelen) is bij een eventuele aanvraag om omgevingsvergunning geen weigeringsgrond, zoals limitatief opgesomd in artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Conclusie:

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden.

Beantwoording zienswijze [Geanonimiseerd]

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 3 juni 2014 heeft u een zienswijze ingediend tegen ons voornemen om positief te beschikken op de aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het kantoor Celebesstraat 89 naar 4 woningen alsmede het (in pandig) veranderen en vergroten van het pand door middel van balkons en een dakopbouw.

Uw zienswijze heeft betrekking op de toevoeging van de vierde laag en de dakopbouw welke door u als onaanvaardbaar wordt bestempeld en welke een grote schadelijke invloed op de omgeving heeft.

Ten aanzien van uw reactie overwegen wij als volgt:

U stelt dat het voorliggende ontwerp niet passend is binnen het stedenbouwkundig kader van de wijk en dat met name de voorgestelde hoogte. Ook de balkons aan de voor- en achterzijde hebben grote schadelijke gevolgen. Wat u met schadelijke gevolgen bedoeld is ons niet geheel duidelijk, maar hoogstwaarschijnlijk doelt u daarmee op gevolgen met betrekking tot privacy.

Ingevolge artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het bouwplan voldoet aan de minimale maat van 2 meter.

Daarnaast constateren wij dat vanuit het huidige kantoorpand ook al uitzicht op de verschillende omliggende percelen mogelijk was. Wij erkennen dat er een verschil in gebruik bestaat tussen een kantoorfunctie en een woonfunctie. Dit geldt voornamelijk voor de tijdstippen op de dag dat er mensen aanwezig zijn. Wij verwachten dat de toekomstige bewoners ongetwijfeld nog voor raambekleding gaan zorgen. Wij achten dit verschil in gebruik niet dusdanig zwaarwegend dat uw belang onevenredig wordt geschaad. Wij achten uw zienswijze op dit punt ongegrond.

Daarnaast haalt u aan dat het ontwerpbestemmingsplan dakopbouwen expliciet uitsluit.

Dit laatste is inmiddels hertsteld gezien het positieve advies van de betrokken vakafdelingen in het kader van het WABO-traject. Hierdoor is besloten het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op dit punt en het bouwplan weer te geven op de verbeelding, waardoor het bouwplan passend is in het op 18 december 2014 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.'.

Op dit punt achten wij uw zienswijze gegrond. Inmiddels is het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' op 18 december 2014 op dit punt gewijzigd vastgesteld en daarmee achten wij uw zienswijze ondervangen.

Daarnaast zijn wij van mening dat het afwijkende pand Celebesstraat 89 zich juist wel leent voor een dergelijke stedenbouwkundige afwijking. Hiervoor verwijzen wij naar de beoordeling door de welstands- en monumentencommissie en de stedenbouwkundige motivatie behorend bij de ruimtelijke onderbouwing (§5. *Ruimtelijke onderbouwing*).

Conclusie:

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden.