



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

n.v.t.

Ons kenmerk

201401290/5578604

Behandeld door

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mail

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

[Geanonimiseerd]

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Pastoorswarande t.p.v. 37, 39 en 41

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 24 januari 2014 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woongebouw voor 34 studenteneenheden ter plaatse van de te slopen werkplaats met magazijn Pastoorswarande 37 en 41 en de bovenwoning Pastoorswarande 39. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie C, nummer 6155.

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

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 13 januari 2015 gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de bijlage, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

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.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte bijlagen.

[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

201401290/A5578604
13-05-2015
15:26:50

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

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.

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.

Bijlage beoordeling activiteit 'Bouwen'

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 op grond van artikel 2.10 en 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan 'Westeinde e.o.', waarin ter plaatse van de voorgenomen bouwactiviteiten de bestemmingen 'Wonen (W)', 'Gemengd-2 (GD-2)' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie (WR-A)' zijn opgenomen,
- de Welstandsnota,
- Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Wij hebben vastgesteld dat het plan in strijd is met de artikelen 5, 19 en 24 van de regels van voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het bouwvlak in de bestemming 'Gemengd-2 (GD-2)', het overschrijden van de toegestane maximale bouwhoogte van 8 meter in de bestemming 'Gemengd-2 (GD-2)', het overschrijden van de toegestane maximaal bouwhoogte van 10 meter in de bestemming 'Wonen (W)' alsmede het niet voldoen aan de parkeernormen. Het bestemmingsplan biedt geen (volledig) toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden.

De gevraagde omgevingsvergunning kan niet worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van de desbetreffende planregels toe te staan en voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen adviezen

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.

Deze commissie heeft het bouwplan op 9 juli 2014 getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied historisch centrum' van de Welstandsnota en negatief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt:

De commissie kan instemmen met de positionering, volumeopbouw en architectonische uitwerking. De volumeopbouw van het gebouw is zorgvuldig, de getrapte achtergevel acht de commissie positief. Ook de kleurstelling is zorgvuldig. De commissie pleit voor een ander materialisering (kunststof) van de luifels van het gebouw. Zij acht deze niet in lijn met de overige detaillering.

Naar aanleiding van dit negatieve advies zijn aangepaste tekeningen ontvangen waarna het bouwplan op 15 oktober 2014 opnieuw in de welstandscommissie aan de orde is geweest. De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied historisch centrum' van de Welstandsnota. De motivering van de commissie luidt als volgt:

De commissie kon op 9 juli 2014 instemmen met de positionering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van het complex, zij pleitte echter voor een andere materialisering van de luifels (kunststof) van het gebouw. De commissie achtte de kunststof luifels niet in lijn met de overige detaillering. De commissie kan instemmen met het in prefab beton uitvoeren van de luifels van het gebouw, zij acht dit materiaal passend bij het overige ontwerp. De commissie merkt op dat de detaillering van de luifels ter plekke van de dakranden ontbreekt, zij acht deze detaillering essentieel voor een positieve behandeling.

201401290/A5578604

13-05-2015

15:26:50

Naar aanleiding van dit laatste advies zijn aangepaste tekeningen ontvangen waarna het bouwplan op 26 november 2014 opnieuw in de welstandscommissie aan de orde is geweest. De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied historisch centrum' van de Welstandsnota. De motivering van de commissie luidt als volgt:

Op 15 oktober 2014 kon de commissie instemmen met het in prefab beton uitvoeren van de luifels van het gebouw, zij achtte dit materiaal passend bij het overige ontwerp. De commissie merkte op dat de detaillering van de luifels ter plaatse van de dakranden ontbrak, zij achtte deze detaillering essentieel voor een positieve beoordeling.

De commissie kan instemmen met de nu voorgelegde detaillering van de luifels ter plaatse van de dakranden, de detaillering van deze luifels is gelijk aan die van de luifel boven de entree. Met het overige kon de commissie eerder al instemmen. Bemonstering van de toe te passen steen is nog niet aan de commissie getoond. De steen dient nog ter nadere goedkeuring aan de commissie te worden voorgelegd”.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over en hebben een voorwaarde verbonden aan deze activiteit.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 22 juli 2014 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening. Voorafgaand aan de daadwerkelijke start van de bouwwerkzaamheden op of in de bodem moet een BUS-melding worden gedaan of moet een beschikking op een saneringsplan worden aangevraagd. De BUS-melding is op 16 april 2015 gedaan.

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie is gevraagd advies uit te brengen over de voorwaarden die in het kader van de archeologische monumentenzorg eventueel aan de vergunning verbonden moeten worden. Het advies van deze afdeling luidt als volgt:

Het plangebied heeft archeologische verwachting op de AWWK en volgens het bestemmingsplan Westeinde e.o. een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Bij ruimtelijke plannen waarbij de werkzaamheden een bodemverstoring tot gevolg hebben met oppervlakte groter is dan 50 m2 en een diepte groter dan 50 cm, kunnen voorwaarden en nadere eisen worden gesteld in het kader van de archeologische monumentenzorg. Wij hebben het bouwplan beoordeeld en geconstateerd dat de plannen de sloop van de huidige bebouwing betreffen en nieuwbouw over de volledige oppervlakte van het perceel. De nieuwe bebouwing wordt voorzien van een kruipruimte van ruim 1 meter diepte. In het kader van eerder planvorming is een archeologisch bureauonderzoek (rapportnummer 0821 – zie bijlage) uitgevoerd, waarbij is geconstateerd dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft en dat het uitvoeren van een waardestellend proefsleuvenonderzoek na de sloop van de bovengrondse bebouwing noodzakelijk is om te kunnen bepalen wat de werkelijke archeologische waarde van het terrein is en of het terrein archeologisch moet worden opgegraven.

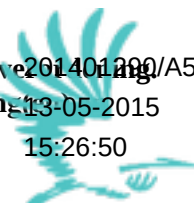
Wij nemen het advies over en hebben voorwaarden verbonden aan deze activiteit.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 13-05-2015 15:26:50



Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Nader in te dienen gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 juncto 2.7 Mor)

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe schriftelijk in drievoud te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van ons referentienummer **201401290**:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkranen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - het funderingsplan en de uitvoeringsswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie; bij reductie van de brandwerendheid op bezwijken op basis van een lage permanente vuurbelasting dient dit door berekening te worden aangetoond;
 - de gegevens ten behoeve van en een berekening van de mogelijk optredende ontploffingsdruk; in ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB; de omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk;
 - de gegevens en sterkteberekening van de glasconstructies; glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;

noot: Bij vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.

201401290/A5578604

13-05-2015

15:26:50

- noot: *Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.*
- de gegevens van de stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: *De stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld, dienen te worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.*
 - de gegevens van de toe te passen buitenlandse bouwproducten; voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten dienen Europees erkende kwaliteitsverklaringen te worden overlegd van een erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen dienen te worden overlegd in de Nederlandse taal; de berekeningen dienen te worden opgesteld volgens in het Bouwbesluit aangewezen normen;

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nader in te dienen gegevens en bescheiden (artikel 2.2, 2.4 / 2.5 juncto 2.7 Mor)

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd, dienen deze uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, oloaanvraag@denhaag.nl of Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201401290, of via www.omgevingsloket.nl onder aanvraagnummer 1145741, alsnog te worden overgelegd:

- Bemonstering van de toe te passen steen. De steen dient nog ter nadere goedkeuring aan de welstandscommissiecommissie te worden voorgelegd;
- Na de bovengrondse sloop van de bebouwing moet een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd conform een door de afdeling Archeologie op te stellen PvE;
- Het terrein moet vlakdekkend worden opgegraven conform een door de afdeling Archeologie op te stellen PvE, met uitzondering van die delen waar blijkens het bovengenoemd proefsleuvenonderzoek geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is;

Met de uitvoering van de desbetreffende handeling mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 (Aanwezigheid bescheiden)

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan;
- een besluit ingevolge artikel 12,13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 (Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen)

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

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

Artikel 1.25 (Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden)

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 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 op genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 2.84 lid 1 (Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag)

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

Voorschrift:

De schachten dienen een wdbbo te bezitten van ten minste 60 minuten i.p.v. 30 minuten zoals nu aangegeven is op de ingediende tekeningen.

Afdeling 8.1 (Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden)

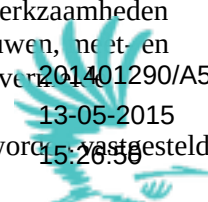
Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende eisen gesteld:

- de zettingen van belendingen dienen als volgt te worden beperkt:
 - de maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden;
 - indien er door de slechte staat al een rotatie aanwezig is, dient de waarde hiervan door meting te worden bepaald en in de resultaten te worden verwerkt;

noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, dienen de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen te worden stilgelegd.

De werkzaamheden kunnen pas dan doorgang vinden als de Dienst Stedelijke Ontwikkeling daar toestemming voor heeft gegeven.

- 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, met- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vastgestelde grenswaarden;
- In het bouwveiligheidsplan dienen vooraf signaleringswaarden en grenswaarden te worden vastgesteld voor monitoring van trillingen, zettingen en vervormingen van de belendingen;



13-05-2015

15:26:56

- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen;
- er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen 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.

Verder wijzen wij u op het volgende

Grondafvoer

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.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient in tweevoud tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Vergunning/melding 'Inname openbare straat'

Op grond artikel 2.10 en 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een voorwerp op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, 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 wijzigingen aan te brengen in de wijze van aanleg van een weg. Meer informatie hieromtrent kunt u vinden op: <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Gebruik-openbare-straat.htm>

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070-3536848) zijn vastgesteld.

De hoogteligging ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden uitgezet.

'Voorwaarden' voor aansluiting van de riolering op het gemeenteriool van de Dienst Stadsbeheer

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, Spui 70, 2511 BT Den Haag, telefoon 070-353 6347/6401.

Artikel 53 van de Monumentenwet 1988

De graafwerkzaamheden moeten archeologisch worden begeleid conform een Programma van Eisen dat door de afdeling Archeologie is opgesteld. Afstemming over de planning en andere voor de begeleiding relevante zaken dient tijdig plaats te vinden met de afdeling archeologie. Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.



201401290/A5578604

13-05-2015

15:26:50

De afdeling Archeologie van de gemeente kan het onderzoek in opdracht uitvoeren, maar ook andere archeologische bedrijven komen hiervoor in aanmerking. Het uitvoerende bedrijf moet in bezit zijn van een opgravingsvergunning van de RCE (een overzicht van de betreffende bedrijven is te vinden op <http://www.cultureelerfgoed.nl/node/815/>). Het onderzoek moet worden uitgevoerd conform de KNA (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) versie 3.2 en de aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek van de gemeente Den Haag.

Flora- en faunawet

Het flora- en fauna-onderzoek voldoet aan de wettelijke vereisten. Het bouwplan zal geen effecten veroorzaken waardoor beschermde soorten geraakt worden. Het verdient de aanbeveling om bij sloop- en bouwwerkzaamheden in de periode april-oktober gebruik te maken van gebundelde verlichting (om verstoring van foeragerende vleermuizen te voorkomen).

Bijlage beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Bij toetsing van de activiteit 'Bouwen' is vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Westeinde e.o.', waarin ter plaatse van de voorgenomen bouwactiviteiten de bestemmingen 'Wonen (W)', 'Gemengd-2 (GD-2)' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie (WR-A)' zijn opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat het plan in strijd is met de artikelen 5, 19 en 24 van de regels van voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het bouwvlak in de bestemming 'Gemengd-2 (GD-2)', het overschrijden van de toegestane maximale bouwhoogte van 8 meter in de bestemming 'Gemengd-2 (GD-2)', het overschrijden van de toegestane maximale bouwhoogte van 10 meter in de bestemming 'Wonen (W)' alsmede het niet voldoen aan de parkeernormen. Het bestemmingsplan biedt geen (volledig) toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden.

De gevraagde omgevingsvergunning kan niet worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Des Paapenhoove te Den Haag' van BRO aangeleverd. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat:

- De voorgenomen vervangende nieuwbouw van het oprichten van een woongebouw voor 34 studenteneenheden ter plaatse van de te slopen werkplaats met magazijn Pastoorswarande 37 en 41 en de bovenwoning Pastoorswarande 39 te Den Haag niet strijdig is met gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid;
- Er vanuit ruimtelijk oogpunt geen belemmeringen bekend zijn ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling;
- Er vanuit milieuoogpunt geen belemmeringen bekend zijn ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient een hogere waarde (geluid) verleend te worden;
- Er zodoende geen onaanvaardbare negatieve effecten optreden op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen;
- Aangezien er een uitgebreide procedure doorlopen moet worden is er in het kader van deze afwijking ook getoetst aan de nieuwere normen uit de Nota Parkeernormen Den Haag d.d. 10 november 2011. In deze nota is voor het gebied centrum een norm opgenomen van 0,1 p.p. per studentenwoning (0,1 x 34 = 3,4 afgerond 4 p.p.). De initiatiefnemer heeft ter hoogte van de Korte Vleerstraat 4 parkeerplaatsen gehuurd. De initiatiefnemer heeft middels een verklaring gegarandeerd dat deze 4 parkeerplaatsen gebruikt moeten worden door de toekomstige bewoners van de aangevraagd studentenwoningen. De aanvraag voorziet in voldoende parkeren, waarbij de parkeerplaatsen liggen binnen de gestelde loopafstand uit de Nota parkeernormen Den Haag en voldoet daarmee aan het huidige parkeerbeleid.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RI 176693).

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bijlagen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 34 studenteneenheden ter plaatse van de te slopen werkplaats met magazijn Pastoorswarande 37 en 41 en de bovenwoning Pastoorswarande 39

Op 24 januari 2014 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woongebouw voor 34 studenteneenheden ter plaatse van de te slopen werkplaats met magazijn Pastoorswarande 37 en 41 en de bovenwoning Pastoorswarande 39.

Deze aanvraag om omgevingsvergunning omvat de activiteiten ‘Bouwen’ en ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’. Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 13 januari 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend.

De ontvangen zienswijzen hebben - kort samengevat - betrekking op het volgende:

- Bouwvolume te groot;
- Afbreuk aan het woongenot door vermindering van uitzicht en lichtinval (daglicht en zon);
- Aantasting van de privacy door inkijk vanaf de buitenruimten op/in omliggende woningen;
- Verlies van uitzicht;
- Presentatietekeningen misleidend en laten een vertekend beeld van de werkelijkheid zien;
- Mogelijke geluidsoverlast door studentenhuysvesting zo dicht op bestaande eengezinswoningen;
- Ontbreken parkeervoorziening en toename parkeerdruk;
- Waardedaling van de betrokken woningen tot gevolg.

Ten aanzien van de zienswijzen overwegen wij als volgt:

Bouwvolume te groot

Op 11 augustus 2006 is een bouwvergunning en een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van de Wet Ruimtelijke Ordening verleend voor het bouwen van 11 appartementen en een gedeeltelijk beneden peil gelegen parkeergarage ter plaatse van de te slopen werkplaats met magazijn Pastoorswarande 37 en 41 en de bovenwoning Pastoorswarande 39. Tijdens de beroepsprocedure tegen deze vergunning was de rechtbank van oordeel dat gelet op de bebouwing die ter plaatse aanwezig was, het bouwplan een beperkte inbreuk maakt op het planologische regime.

Mede in verband met de vastgoedcrisis is deze vergunning niet tot uitvoering gekomen. Het oorspronkelijk programma van 9 sfeervolle appartementen en 2 luxe penthouses is niet afzetbaar binnen de huidige woningmarkt. Vandaar het plan tot herprogrammering met studentenwoningen.

Het plan is o.a. in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het bouwvlak in de bestemming ‘Gemengd-2 (GD-2)’ met een vlak van ca. 7 bij 8 meter en het overschrijden van de toegestane maximale bouwhoogte van 8 meter in de bestemming ‘Gemengd-2 (GD-2)’ met ca. 4,5 meter en de toegestane maximaal bouwhoogte van 10 meter in de bestemming ‘Wonen (W)’ met ca. 5,5 meter. Het bestemmingsplan biedt geen (volledig) toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. De gevraagde omgevingsvergunning kan niet worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

In 2012 is een Stedenbouwkundige visie opgesteld voor deze locatie. Er is hierin gesteld dat het voor de hand ligt dat de voorgenomen bebouwing het gesloten bouwblok weer aanheelt en daarbij de oude rooilijnen aanhoudt. De massa dient aan te sluiten op de belendingen en er is geen aanleiding om op deze locatie te verbijzonderen. Ook moet in ogenschouw worden genomen dat de gemeente het wonen in de binnenstad wil bevorderen. Dat tezamen betekent dat op deze locatie, in afwijking van het bestemmingsplan, aan de straatzijde in vier lagen (max. 13 m.) gebouwd kan worden.

13-05-2015
15:26:50

Dat is stedenbouwkundig verantwoord omdat het daarmee in hoogte aansluit op de drie hoge lagen plus kap van de bebouwing aan de Torenstraat en niet al te zeer verschilt van de bebouwing aan de Pastoorswarande. Terugliggend kan zelfs een vijfde laag worden toegevoegd. De maximale bouwhoogte komt hiermee op 16 meter. De massa dient wel binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan te blijven. De functies dienen op de straat te zijn georiënteerd. Het ingediende plan voldoet aan deze Stedenbouwkundige visie.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Des Paapenhoove te Den Haag' van het door de aanvrager ingehuurd advies bureau BRO aangeleverd. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de voorgenomen vervangende nieuwbouw van het oprichten van een woongebouw voor 34 studenteneenheden ter plaatse van de te slopen werkplaats met magazijn Pastoorswarande 37 en 41 en de bovenwoning Pastoorswarande 39 te Den Haag niet strijdig is met gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid.

Afbreuk aan het woongenot door vermindering van uitzicht en lichtinval (daglicht en zon)

De mate van lichtinval wordt geregeld in het Bouwbesluit 2012 en ziet voor zover het de bouwaanvraag betreft toe op het op te richten bouwwerk. Voor bestaande bebouwing zijn eveneens voorschriften opgenomen, maar hierbij mogen enkel belemmeringen die zich op het desbetreffende perceel bevinden, worden betrokken. De te realiseren bebouwing is dus niet van invloed op de vraag of een woning nog voldoet aan de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 voor de daglichttoetreding.

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.

Desalniettemin heeft de initiatiefnemer ten behoeve van de aanvraag een bezonningsstudie laten uitvoeren om te bepalen of en in hoeverre er sprake is van een vermindering van zonlicht op aangrenzende woningen ten gevolge van het bouwplan. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het bouwplan invloed heeft op de bezonning van een deel van de zuid-west gevels van de Torenstraat 146-169. Met name op de hoek met de Snoekstraat zal de bezonning verminderen. De bezonningsduur blijft echter boven de 2 uur per dag en de vermindering is minder dan 50 %. De nieuwbouw in de voorgestelde vorm levert een verslechtering van de bezonning, maar niet van dien aard dat deze onacceptabel is. Het bouwplan is getoetst aan de door de gemeente Den Haag gehanteerde lichte TNO-norm. Daarbij ligt de ondergrens op tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag op de gevel van de aangrenzende woningen in de periode 19/2 - 21/10, uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10 graden. Deze norm is door de Raad van State geaccepteerd (LJN AY5061, uitspraak van 26 juni 2006; r.o. 2.12.1.1.) De effecten van het bouwplan blijven binnen deze norm. De juistheid en toereikendheid van dit onderzoek wordt niet bestreden met een tegenrapport van een deskundige.

Aantasting van de privacy door inkijk vanaf de buitenruimten op/in omliggende woningen

Er wordt aangegeven dat er vanuit het nieuwbouwcomplex direct zicht is in de huizen aan de Torenstraat. Binnen twee meter van de erfgrans bevinden er zich echter geen openingen in de gevel van het nieuwbouwplan. Ook zijn de balkons/dakterrassen op een afstand gelegen van meer dan 2 meter van de erfgrans. Het bouwplan is hierdoor in overeenstemming met privacyaspecten die zijn opgenomen in Boek 5, artikel 50 van het Burgerlijk Wetboek.

Daarbij nemen wij voorts in aanmerking dat ongewenste inkijk in de kamers van buurpercelen kan worden tegengegaan door het aanbrengen van een privacy scherm op de erfgrans of vitrages dan wel gordijnen voor de ramen.

Om deels tegemoet te komen aan deze bezwaren heeft de aanvrager het plan aangepast, waarbij het gezamenlijk dakterras (voor de 16 woningen zonder terras) op de vierde verdieping aan de achterzijde wordt verplaatst naar de voorzijde aan de Snoekstraat. Hierdoor is er vanuit dit dakterras geen direct zicht meer in de huizen aan de Torenstraat.

201401290/A5578604

13-05-2015

15:26:50

Verlies van uitzicht

Er wordt gesteld dat het bouwplan het uitzicht wezenlijk zal beïnvloeden en dat er verlies is van uitzicht. Er zijn voor wat betreft uitzicht geen bestuursrechtelijke voorschriften die het hebben en houden van uitzicht waarborgen. Uit constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat aan het hebben van uitzicht geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Dit betekent echter niet dat wij bij onze belangenafweging geen rekening moeten houden met de effecten van het bouwplan op uw uitzicht.

Wij zijn van mening dat de beïnvloeding niet uitsluitend als negatief kan worden gewaardeerd. Het gebouw met studenteneenheden vervangt immers het uitzicht op een oud en slecht onderhouden bedrijfspand, waarvan de aanwezigheid in een overwegende woonbuurt als minder passend kan worden aangemerkt, dan een nieuw woongebouw.

Presentatietekeningen misleidend en laten een vertekend beeld van de werkelijkheid zien

De ruimtelijke beoordeling is niet enkel gebaseerd op de presentatietekeningen. Uit de bouwkundige tekeningen en foto's ingediend bij de aanvraag blijkt heel duidelijk het gewenste bouwplan. Dit blijkt ook uit de gemeentelijke digitale topografische kaart en luchtfoto's. Ook de afstanden tot de bestaande bebouwing zijn hieruit goed op te maken.

Mogelijke geluidsoverlast door studentenhuysvesting zo dicht op bestaande eengezinswoningen

Den Haag profileert zich als stad voor stedelingen, met een gevarieerd aanbod aan woningen. Voor binnenstedelijk bouwen betekent dit een toename van appartementenbouw. Extra aandacht is er voor enkele groepen, waaronder jongeren en studenten. Den Haag wil aantrekkelijker worden als woonstad voor jongeren en studenten en wil ze ook in de toekomst binden aan de stad. Er ligt zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve vraag naar studentenwoningen, vooral naar zelfstandige eenheden. Wat sfeer betreft, wonen studenten het liefst in de binnenstad en in statige, maar ontspannen buurten van de stad. Den Haag heeft de ambitie om 3000 studentenwoningen te realiseren in de periode 2010-2020. Vooral kleinschalige projecten zoals de voorgestelde studentenhuysvesting aan de Pastoorswarande in de binnenstad vullen grootschalige plannen zoals in Laakhavens uitstekend aan bij het realiseren daarvan. De locatie heeft een woonbestemming. Het bouwvoornemen behelst woningen in het kleinere segment (studentenwoningen) en deze functie is niet in strijd met het bestemmingsplan. Volgens de begrippen in Hoofdstuk 1 van de regels wordt onder woning het volgende verstaan: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één of meerdere personen, al dan niet in combinatie met een bedrijf en/of beroep aan huis. In de toelichting op het bestemmingsplan is tevens aangegeven dat studentenbewoning in de vorm van zelfstandige woonruimte in de hele stad is toegestaan. Op mogelijke te ontstane geluidsoverlast door bewoners kan bij het verlenen de omgevingsvergunning niet worden vooruit gelopen. Dit betreft een vrees die niet met nadere gegevens of feiten wordt onderbouwd.

Ontbreken parkeervoorziening en toename parkeerdruk

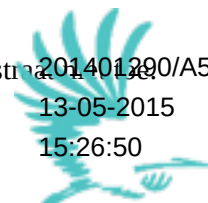
Aan ieder bouwplan wordt een parkeereis gesteld. Bij het stellen van die eis wordt uitgegaan van de functie van het gebouw. Aangezien er een uitgebreide procedure doorlopen moet worden is er in het kader van deze afwijking ook getoetst aan de nieuwere normen uit de Nota Parkeernormen Den Haag d.d. 10 november 2011. In deze nota is voor het gebied centrum een norm opgenomen van 0,1 p.p. per studentenwoning ($0,1 \times 34 = 3,4$ afgerond 4 p.p.).

De initiatiefnemer heeft ter hoogte van de Korte Vleerstraat 4 parkeerplaatsen gehuurd. De initiatiefnemer heeft middels een verklaring gegarandeerd dat deze 4 parkeerplaatsen gebruikt moeten worden door de toekomstige bewoners van de aangevraagd studentenwoningen. De aanvraag voorziet in voldoende parkeren, waarbij de parkeerplaatsen liggen binnen de gestelde loopafstand uit de Nota parkeernormen Den Haag en voldoet daarmee aan het huidige parkeerbeleid.

De door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen zijn het resultaat van bijna continu onderzoek. Zodra uit onderzoek blijkt, dat de normen aanpassing behoeven, zal dit ook gebeuren. Hiertoe bestaat op dit moment geen aanleiding.

Omdat geparkeerd gaat worden op eigen terrein neemt de parkeerdruk op de openbare straat niet toe.

201401290/A5578604
13-05-2015
15:26:50



Waardedaling van de betrokken woningen tot gevolg

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 aanvraag om omgevingsvergunning geen weigeringsgrond, zoals limitatief opgesomd in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Een mogelijke waardevermindering van de omliggende bebouwing als gevolg van afwijken van de desbetreffende planregels van het bestemmingplan kan bij de besluitvorming daartoe, slechts dan van doorslaggevende betekenis zijn indien daardoor een goede ruimtelijke onderbouwing aan de besluitvorming ontbreekt. In dit geval is hiervan geen sprake. Indien betrokkene toch van mening is dat men in hun eigendomsrecht wordt geschaad door de bouw van het woongebouw, dan heeft men de mogelijkheid een verzoek tot planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening in te dienen. In de behandeling van een dergelijk verzoek, wordt dan onder andere onderzocht of er daadwerkelijk sprake is een waardevermindering van het eigendom.

Volledigheidshalve merken wij op, dat wij de stelling van eventuele waardedaling van de aangrenzende bebouwing niet delen. Immers, het bouwplan kan ook een positieve invloed hebben op de waarde van de naastgelegen percelen.

Op grond van voorgaande overwegingen zien wij in de zienswijzen geen aanleiding de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.