



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201402671/5477299
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
Diversen

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Huijgensstraat 9 en 9A

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 16 februari 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het kantoor Huijgensstraat 9A tot 3 bovenwoningen en het wijzigen van de parkeergelegenheid tbv kantoor Huijgensstraat 9 tot een parkeergelegenheid tbv de woonfunctie.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' 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 activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 2 september 2014, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.
Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze(n) in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

201402671/A5477299
03-11-2014
08:19:59

wabo123

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12, eerste lid onder a, sub 3, juncto 3.10, eerste lid onder a 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 en ruimtelijke onderbouwing.

Met vriendelijke groet,

[Geanonimiseerd]

Bijlagen:

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

Bijlage 2. Activiteit Bouwen;

Bijlage 3. Ruimtelijke onderbouwing

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

“Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

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

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. de reden of argumenten waarom u beroep instelt.
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.”

BEOORDELING ACTIVITEITEN

(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 ‘Het Oude Centrum’, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘Kantoren (K)’ is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de gebruiksvoorschriften zoals opgenomen in artikel 9, eerste lid voor wat betreft het gebruik als woning.

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

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’:

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

Bijlage 2: Beoordeling activiteit 'Bouwen'

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

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Kantoren (K)' is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Voor het overige is gebleken dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden.

Op grond van artikel 2.5.30 van de bouwverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 2 personenauto's. De aanvraag voorziet in 2 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gestelde parkeereis. Deze parkeergelegenheid behoort bij de bovengelegen woonfunctie en mag daar in de toekomst niet van worden losgekoppeld of op een andere wijze worden gewijzigd.

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

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;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (Artikel 1.25)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

201402671/A5477299
03-11-2014
08:19:59

Afdeling 3.6 - Ventilatie

De ventilatie voorgesteld met een ventilator per afzuigpunt. Meerdere ventilatoren zijn aangesloten op één kanaal (naar het dak). Hierdoor is voor elke ventilator een terugslagklep nodig. De nu voorgestelde ventilatoren kunnen niet in combinatie met de grotere kanaallengtes in dit plan.

Op de 2^e verdieping wordt de afvoer gedaan met Zehnder Elite EL100S. Op de 1^e verdieping (vanwege de nodige kanaallengte) kan geen Zehnder Elite worden toegepast, maar dient een Zehnder Comfofan S o.g. te worden gebruikt.

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.

Stofhinder (Artikel 8.6)

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

Kwaliteit overige bouwdelen

Uw aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de geldende bouwtechnische voorschriften voor die onderdelen die fysiek wijzigen alsmede die onderdelen die als direct gevolg daarvan een kwaliteitsniveau dienen te hebben die de bouwtechnische voorschriften van het bestaande bouwniveau niet onderschrijft.

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

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

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 25 00 DL Den Haag).

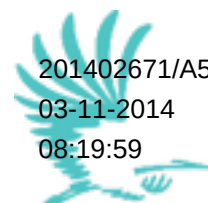
201402671/A5477299
03-11-2014
08:19:59

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.

- 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.



201402671/A5477299
03-11-2014
08:19:59

Bijlage 3: Ruimtelijke Onderbouwing

Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Dossier: 201402671

Ruimtelijke onderbouwing**project:** Huijgensstraat 9 en 9a**korte omschrijving:**

Het veranderen van het kantoor Huijgensstraat 9A tot 3 bovenwoningen en het wijzigen van de parkeergelegenheid tbv kantoor Huijgensstraat 9 tot een parkeergelegenheid tbv de woonfunctie.

1. Inleiding

[Geanonimiseerd] is voornemens de huidige kantoorbebouwing aan de Huijgensstraat 9 en 9a te verbouwen tot 3 bovenwoning op de 1^e en 2^e verdieping alsmede het creëren van een parkeergelegenheid op de begane grond tbv de bovengelegen woonfunctie. De woningen krijgen een oppervlakte tussen 39 en 58 vierkante meter. Voor dit bouwplan is op 16 februari 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het plan is ontworpen door Studio Schaeffer Architecten BNA uit Den Haag.

2. Omschrijving van het project**2.1. Ruimtelijk:**

Het huidige pand aan de Huijgensstraat zal qua massa gelijk blijven.

2.2. Functioneel:

Functioneel gezien zal de kantoorfunctie komen te vervallen en zal de woonfunctie daarvoor in de plaats komen. De parkeergelegenheid op de begane grond was eerst ten behoeve van het kantoor en zal nu aan de woonfunctie worden toegekend.

3. Vigerend beleid**3.1 Rijk: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. Dit kleinschalige initiatief raakt geen rijksbelang zoals beschreven in de Nota. Ook vindt er naar de doorwerking in het Provinciaal beleid geen obstructie plaats.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid.

Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale "Verordening Ruimte" vastgesteld. Op 29 februari 2011 is de actualisering 2011 vastgesteld. Het onderhavige plan is ook hier te kleinschalig van aard om binnen het thema wonen een tegenstrijdig belang te vormen.

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) vastgesteld. Dit beleid is een integraal plan voor:

- de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden
- het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie
- lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het RSP omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen en is opgenomen in tien regionale investeringsprioriteiten.

201402671/A5477299

03-11-2014
08:19:59

☒🔔📁 intensief ruimtegebruik van stedelijke wijken is het enige van de tien prioriteiten wat het initiatief raakt.

Het initiatief is te kleinschalig en te onbeduidend om het regionale beleid te frustreren.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Den Haag

De 'Structuurvisie Den Haag 2020' (vaststelling gemeenteraad d.d. 17 november 2005) is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie, te benutten.

De structuurvisie gaat uit van een lichte groei van het aantal inwoners (nu ca 500.000) en een groei van het aantal arbeidsplaatsen in 2020. Dat betekent dat er ca 40.000 woningen moeten worden toegevoegd in de bestaande stad, door verdichting.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan:

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan 'Het Oude Centrum'. De onderhavige gronden hebben de bestemming "Kantoren (K)", zoals genoemd in artikel 9.

Het bouwplan is in strijd met artikel 9, eerste lid voor wat betreft het gebruik als woonfunctie.

Het bestemmingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheid, waardoor medewerking alleen mogelijk is met een procedure buitenplanse ontheffing (2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

4. Toekomstig beleid

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

5. Ruimtelijke onderbouwing project

5.1. Planologische onderbouwing:

Het initiatief wijkt af van de huidige functie. Van wijziging in de bouwmassa is geen sprake. De gewenste functie gezien de aard en omvang naar verwachting niet leiden tot overlast in de directe omgeving van de locatie. Dit mede gezien de reeds vollop aanwezige woonfunctie in deze straat waarbij het onderhavige pand en het naastgelegen pand als enige nog de kantoorfunctie bezitten volgens het vigerende bestemmingsplan.

Het pand staat inmiddels leeg en de kantoorfunctie is in het huidige economische klimaat eigenlijk niet meer verhuurbaar. Derhalve is het een logische stap om de kantoorfunctie om te zetten naar een woonfunctie hetgeen conform het binnenstadsplan waarbij voor dit gebied wordt ingezet op het stimuleren van (stedelijk)wonen.

Het plan is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'. Er wordt aan het exterieur niets gewijzigd waardoor er geen gevolgen zijn voor het Rijksbeschermd Stadsgezicht. De functiewijziging achten wij passend in de Stationsbuurt, omdat deze past bij de opzet van de bebouwing in de Huijgensstraat.

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 2 personenauto's. De aanvraag voorziet in 2 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gestelde parkeereis. Deze parkeergelegenheid behoort bij de bovengelegen woonfunctie en mag daar in de toekomst niet van worden losgekoppeld of op een andere wijze worden gewijzigd.

6. Milieu-/Bouwfysische-/Historische aspecten

6.1. Bodem:

De bodem wordt niet geroerd en ook het gebruik op de begane grond zal niet worden gewijzigd. Derhalve achten wij dat een bodemonderzoek niet hoeft 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 zijn op het waterstaatkundig systeem.

6.3.2. Waterkwantiteit.

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

6.3.3. Waterkwaliteit.

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

6.3.4. Waterkering.

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

6.3.5. Ecologie.

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

6.4. Bezonnig:

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

6.5. Daglichttoetreding:

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

6.6. Windhinder:

Niet van toepassing.

6.7. Archeologie:

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

6.8. Wet geluidhinder:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 22 april 2014 een reactie gegeven inzake de noodzaak voor een geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï.

De locatie aan de Huijgenstraat 9a te Den Haag is gelegen in een 30 km/u-gebied (o.a. Huijgenspark/-straat). De 30 km/u-wegen zijn volgens de Wet geluidhinder gedezoneerd. Een akoestische onderzoekverplichting vanwege wegverkeerslawaaï in het 30 km/u gebied is daarom niet aan de orde. De genoemde locatie is gelegen binnen de geluidszone van een aantal 50 km/u-wegen (Oranjelaan en Stationsweg). Aangezien de locatie volledig is afgeschermd van deze zoneplichtige wegen is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet reëel. Ook in dat kader acht de Omgevingsdienst Haaglanden een akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaaï niet nodig.

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.

8. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen**8.1 Welstand**

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

9. Bedenkingen/zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Met vriendelijke groet,

[Geanonimiseerd]