



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201410192/5480883
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
div

Onderwerp
verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Kortenaerkade 1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 20 juni 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk slopen en veranderen van het kantoor Kortenaerkade 1 tot woongebouw met bijbehorende voorzieningen en parkeren alsmede horeca op de begane grond.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Slopen in rijks-/gemeentelijk beschermd stadsgezicht', '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 11 september 2014, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.
Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze 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.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.10, 2.12 en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, c en h van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

[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

201410192/A5480883
10-11-2014
09:54:00

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.

Omdat deze aanvraag betrekking heeft op de transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar een ander gebruik, zijn ingevolge artikel 1.1, lid 1 onder a, juncto bijlage I onder 12.1, van de Crisis- en herstelwet de procedurele bepalingen uit hoofdstuk 1, afdeling 2, van deze wet van toepassing op dit plan.

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na publicatie als bedoeld in artikel 6:8, lid 4 Algemene wet bestuursrecht) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, 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. in het beroepschrift moeten alle beroepsgronden worden aangevoerd;
- e. na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd;
- f. vermeld in uw beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- g. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

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 Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage activiteit 'Slopen bouwwerk in beschermd stads- of dorpsgezicht'**Beoordeling**

De aanvraag betreft het gedeeltelijk slopen (strippen) van het kantoor Kortenaerkade, welke verbouwd zal worden tot woongebouw met bijbehorende voorzieningen en parkeren alsmede horeca op de begane grond.

Uw aanvraag betreft een bouwwerk dat is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

In het plan wordt de gevel gewijzigd, waarvoor sloop in geveldelen noodzakelijk is. Het volume van het pand wijzigt niet. De functionele invulling alsmede de wijzigingen in de gevel hebben geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van het rijks beschermd stadsgezicht.

Eindoordeel activiteit 'Slopen bouwwerk in beschermd stads- of dorpsgezicht'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de gevraagde vergunning voor de activiteit 'Slopen gebouw in beschermd stads- of dorpsgezicht'

Bijlage activiteit 'Handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**Beoordeling**

De aanvraag betreft het gedeeltelijk slopen en veranderen van het kantoor Kortenaerkade 1 tot woongebouw met bijbehorende voorzieningen en parkeren alsmede horeca en/of winkel

De werkzaamheden houden specifiek in:

- het gedeeltelijk slopen van de gevel en vervangen door nieuwe beplating en kozijnen
- het herindelen van de verdiepingen van kantoorruimten naar woningen
- realiseren van extra woningen (penthouses) op bestaande dakvloer (hoogbouw)

Het betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie O, nummers 1716, 7995 en 8042.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Wonen', 'Winkelfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'kantoren', alsmede voor binnen de bestemming passende kinderopvang en buitenschoolse opvang.

Ten behoeve van deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens tuinen, groenvoorzieningen en binnen het bouwvlak gebouwde parkeervoorzieningen toe;

Voor het bouwen van gebouwen gelden o.a. de volgende regels:

- de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte die op de plankaart is aangegeven; in onderhavige situatie is dit 31m voor de hoogbouw en 15m voor de laagbouw.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 18.1 van het bestemmingsplan, die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren; Voorts het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de buitenkant van gevels en muren die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn te pleisteren of op soortgelijke wijze te behandelen;

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft de functie en bebouwingsvoorschriften (overschrijden bouwvlak/bouwhoogte).

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning enkel kan worden verleend met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wij zijn 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.

201410192/A5480883

10-11-2014

09:54:00

Met het raadsbesluit van 9 september 2009 (rv 104, RIS 166191) en 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 verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Bijlage activiteit 'Bouwen'**Beoordeling**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is opgenomen;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft de functie en bebouwingsvoorschriften, waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden.

Ingewonnen adviezen:

De Welstands- en Monumentencommissie 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 23 juli 2014 en 3 september 2014 getoetst aan de onderdelen 'Cluster 2' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en in de laatstgenoemde vergadering positief beoordeeld. Het advies van de laatstgenoemde vergadering luidt als volgt:

"Akkoord

Op 23 juli 2014 kon de commissie grotendeels instemmen met de nieuwe gevels ten behoeve van de transformatie van het kantoorgebouw. Zij maakte bezwaar tegen een aantal onderdelen van het ontwerp. Het gebouw werd door de toevoeging van verticalen in de gevelindeling en het dichtzetten van de hoeken te fors en te massief voor zijn omgeving. In de architectonische uitwerking betreurde de commissie dat de groene daken verwijderd zijn van de dakvlakken van de lage bouwdelen, zij achtte dit als een verarming van het ontwerp.

De commissie kan instemmen met het aangepaste voorstel van de nieuwe gevels van het getransformeerde kantoorgebouw. De hoeken van de bovenste bouwlaag van het hoofdvolume zijn opengemaakt, dit leidt ertoe dat het gebouw optisch lager en minder massief in zijn omgeving staat. De commissie juicht het terugkomen van het groen op de dakvlakken van de lage bouwdelen toe. Ook acht zij de toevoeging van een groen plantsoen aan de zijde van De Ruyterstraat een positieve toevoeging aan het ontwerp.

Een monster van het toe te passen gevelmateriaal dient nog ter nadere goedkeuring aan de commissie worden voorgelegd.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit "Bouwen".

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit "Bouwen".

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Ter aanvulling wijzen wij u erop dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)
Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

Uit het oogpunt van veiligheid:

1. Constructieve veiligheid

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.

Bij de aanvraag ingediende documenten betreffende de constructie:

nummer/titel	opgesteld door	datum
Hoofdlijnen en uitgangspunten van de constructie	De Vries Constructieburo bv	16-6-2014
Gewicht- en stabiliteit berekening	De Vries Constructieburo bv	16-6-2014

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 **201410192**:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - 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 stempelplan en de uitvoeringswijze voor de te maken door-(braak/braken);
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - 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;
 - 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 ontplofgevaar; 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

201410192/A5480883
 10-11-2014

- 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.*
 - 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 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.

2. Brandveiligheid

De brandcompartimentering; *alle scheidingsconstructies waarop een eis voor WBDBO geldt in de doorsnede aangeven. Alle deuren waarvoor artikel Artikel 6.26 lid 1 geldt, moeten op tekening als zelfsluitend worden aangegeven. Onder anderen de deuren van het paviljoen aan de Anna Paulownastraat naar de stallinggarage en de deur van de gang naar het trappenhuis op de 1^e verdieping.*

De vluchtroutes en de daarbij behorende mate van bescherming alsmede de aard en plaats van brandveiligheidsvoorzieningen; *in elke ruimte waar een vluchtroute door voert moet een rookmelder worden aangebracht. Onder anderen bij de gangen op de verdieping van de meerlaagse woningen en als een verblijfsruimte ontsloten wordt via een andere verblijfsruimte.*

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

- 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.
- 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.
- 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 vorige lid.

Afdeling 2.2 - Sterkte bij brand

Artikel 2.12

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.

De voorwaarden voor sterkte bij brand zijn opgenomen in het rapport "constructieberekeningen" opgesteld door de Vries constructiebureau b.v. d.d. 16 juni 2014.

Afdeling 2.8 - Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Artikel 2.58 lid 1

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet over een dikte van ten minste 0,01 m, gemeten loodrecht op de binnenzijde, aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Afdeling 2.10 - Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.85 - Verbouw

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.82 tot en met 2.84 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau en een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten.

De tekeningen van ZZDP van 16-07-2014 met brandcompartimenten wijken af van de bouwkundige tekeningen. Voor bijna alle scheidingsconstructies is nu een WDBO van 30 minuten aangegeven. Voor de nieuwe woningscheidende wanden is dit niveau goed, echter geldt voor bestaande wanden en vloeren het rechtens verkregen niveau. Dit rechtens verkregen niveau ligt volgens de VRH hoger dan het op tekening aangegeven niveau.

Opm.: Op de 2^e en 3^e verdieping van de Ruyterstraat ontbreekt de wdbbo tussen twee woningen.

Afdeling 6.5 - Tijdig vaststellen van brand**Artikel 6.21 lid 1**

Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20.

Afdeling 6.6 - Vluchten bij brand**Artikel 6.26 lid 1**

Een beweegbaar constructieonderdeel in een inwendige scheidingsconstructie waarvoor een eis aan de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of weerstand tegen rookdoorgang geldt, is zelfsluitend.

Afdeling 6.7 - Bestrijden van brand**Artikel 6.32 lid 2**

Een bij of krachtens de wet voorgeschreven rookbeheersingsinstallatie is voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema

Vanuit het bouwbesluit zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing.

Voor het brandveilig in gebruik nemen of houden van het bouwwerk is een toereikende omgevingsvergunning of melding brandveilig gebruik noodzakelijk.

De vereiste brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan het gestelde in de publicatie "Brandbeveiligingsinstallaties" (3e druk) van de NVBR. Daarnaast dienen deze te zijn aangelegd conform een door het bevoegd gezag ondertekende Programma('s) van Eisen en/of gewaarmerkte installatietekeningen:

- Brandmeldinstallatie, volledige bewaking in de overige gebruiksfunctie.
- Ontruimingsalarminstallatie, type B in de overige gebruiksfunctie.
- Nood- en transparantverlichtingsinstallatie
- Luchtbehandelinginstallatie
- Blusmiddelen.
- Voorzieningen aan deuren.
- Overdrukinstallatie.

Nadere aanwijzingen:**Nader in te dienen bouwplaatsinrichting**

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

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

Algemene Plaatselijke Verordening (APV 2009)**Artikel 2:10**

Het is verboden zonder vergunning of instemming van het college van burgemeester en wethouders een voorwerp 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 en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 201410192/5480883
Haag) 10-11-2014
09:54:00

Bijlage: Ruimtelijke Onderbouwing

1.1 Inleiding

Op 20 juni 2014 heeft Achmea Dutch Value Added Developments Partnership een omgevingsaanvraag ingediend voor het gedeeltelijk slopen en veranderen van het kantoorgebouw Kortenaerkade 1 tot woongebouw alsmede een horecavoorziening op de begane grond met bijbehorende voorzieningen en parkeren.

De aanvraag betreft hoofdzakelijk het transformeren van het kantoorgebouw naar een woongebouw met 157 appartementen .

1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen in het stadsdeel Centrum, aan de Kortenaerkade 1 te Den Haag, tussen Anna Paulownastraat en de Ruyterstraatter, ter hoogte van het Piet Heinplein. De locatie is kadastraal bekend als 'S-Gravenhage, sectie O, nummers 1716, 7995 en 8042.

1.3 Beschrijving van het project

Het te transformeren kantoorpand aan de Kortenaerkade 1 dateert uit 1968 en is al geruime tijd (aantal jaren) onverhuurd. De initiatiefnemer is voornemens het bestaande kantoor te renoveren en te transformeren naar een eigentijds woongebouw. Door de hoge ramen wordt een transparant gebouw gerealiseerd waarbij door de gekozen materialisering en detaillering een robuust karakter wordt verkregen

De woningen worden ingepast op de begane grond en de verdiepingen van zowel het hoofdgebouw als de twee bijgebouwen. In totaal worden 157 appartementen gerealiseerd variërend tussen de 46,9 en 178,7 m2 gebruiksoppervlakte (GBO). Het pand wordt opgetopt met een terugliggende laag. Hierin worden vier penthouses gerealiseerd en als koopwoning op de markt gebracht. De voorgestelde extra laag ligt echter fors terug van alle rooilijnen en heeft een transparante materialisatie. Van dichtbij zal de laag niet zichtbaar zijn, van grotere afstand zal de extra laag door de toegepaste materialen nauwelijks opvallen. De overige 153 woningen worden gerealiseerd in de bestaande gebouwen en zijn verhuurappartementen variërend in omvang en prijsklasse. Middels het gevarieerd aanbod wordt aangesloten op de woonwens van het brede spectrum van centrumbewoners. Binnen het projectplan worden, ten behoeve van de bewoners, 102 parkeerplaatsen beschikbaar gesteld en wordt de kelder van het gebouw voorzien van bergingen. Daarnaast wordt middels een in pandige fietsenstalling, fietsparkeren mogelijk gemaakt. In de plint van het hoofdgebouw wordt een unit van circa 516 m2 GBO gerealiseerd ten behoeve van een retail functie.

1.5 Strijdigheid met bestemmingsplan

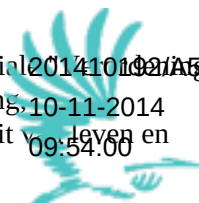
Het bouwplan ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010' van kracht is. Op de percelen rusten volgens dit bestemmingsplan onder andere de bestemming 'Kantoren'. De aanvraag is hiermee in strijd voor wat betreft de functie. Een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet overwogen worden. De afweging voor deze afwijking volgt in de onderstaande paragrafen.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040.

Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale Structuurvisie "Ruimte" vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.



Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) vastgesteld. Het RSP 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.

Dit plan komt overeen met het rijks- en provinciaal beleid en sluit ook aan bij het RSP.

2.2 Gemeentelijk beleid

De kerndoelstelling van het Haagse woonbeleid (Woonvisie Den Haag 2009-2020) is het vergroten van de verscheidenheid en vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. We willen komen tot een gevarieerde stad voor alle stedelijke inkomensgroepen. De appartementen in het architectonisch bijzondere gebouw zijn aantrekkelijk, het voormalige kantoorgebouw zal als woongebouw goed kunnen functioneren. De ligging in de stad is gunstig zowel ten opzichte van de binnenstad als het strand. Winkels en eetgelegenheden zijn in de directe omgeving te vinden. De locatie zelf met uitzicht over de Koninklijke Stallen en de Paleistuin is erg aantrekkelijk. Onderhavig initiatief past binnen ons woonbeleid.

3. RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Beoordeling strijdigheid

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. 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. In de structuurvisie wordt de Wêreldstad aan Zee vorm gegeven door ontwikkelingen in vijf kansenzones (het Centrum, de Lijn 11-zone, de Internationale Kustzone, de Vliet/A4-zone en de Schakelzone Lozerlaan).

De Kortenaerkade, gelegen in het Zeeheldenkwartier, ligt binnen de kansenzone 'Centrum'. In de kansenzones liggen ontwikkelingsgebieden, waarin de ambitie van de structuurvisie het sterkst tot haar recht komt. In de omgeving van station Den Haag Centraal is vooral nieuwe werkgelegenheid en in beperkte mate woningbouw toegevoegd, terwijl in de Laakhavens nabij station Hollands Spoor het accent ligt op onderwijs, studentenhuisvesting en kantoren. Om de stedelijkheid in het centrum te versterken, moet de functie van het centrum als ontmoetingsplaats van verschillende 'werelden' in de stad de komende decennia een extra impuls krijgen. Dat vraagt dat woongebieden rond het centrum nauwer op het centrum worden betrokken. Het te transformeren kantoorgebouw ligt in de directe nabijheid van het centrum en in het bijzonder het Noordeinde.

Verspreid in de stad komen veel leegstaande kantoorpanden voor. Met dit initiatief wordt het kantoor getransformeerd, waarmee met de transformatie naar wonen een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen geformuleerd in de Kantorenstrategie 2010-2030 (RIS 170032) en IpSo 2013 (RIS 251583).

3.2 Beoordeling aanverwante ruimtelijke aspecten

3.2.1 Parkeren

Het pand is voorheen gebruikt als kantoor en heeft een parkeergarage op eigen grond van 102 plaatsen. Door de transformatie wordt de parkeerbehoefte van 180 parkeerplaatsen verlaagd naar 166 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeerdruk beduidend afneemt. Er wordt voldaan aan het vereiste om de parkeervraag op eigen terrein op te lossen.



3.2.2 Water

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABC-Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het 'Waterplan Den Haag' en de 'Waterbergingsvisie'. Vanwege de aard van deze aanvraag is geen sprake van nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect (veiligheid, waterkering, waterkwaliteit, watersysteemkwaliteit, ecologie, onderhoud en bagger). De verharde oppervlakte in de huidige en nieuwe situatie zijn gelijk omdat het hier gaat om een gebruikswijziging van een bestaand gebouw.

3.2.3 Geluid

De aanvraag omvat geluidsgevoelige functies. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarden is separaat ingediend en wordt voor een termijn van zes weken ter visie gelegd

3.2.4 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wabo een luchtonderzoek uitgevoerd dient te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betekende mate' (NIBM) is aan te merken.

In beginsel dient voor dit bouwplan een luchtonderzoek te worden uitgevoerd, omdat het plan buiten één van de categorieën genoemd in de bijlage van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) valt. Door de omvang van het plan valt er geen toename van relevante emissies te verwachten. Immers, in voormelde regeling is aangegeven, dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen nog voldoet aan het begrip 'niet in betekende mate'. Het is dan ook aannemelijk, dat de invloed van enkele voertuigen ten gevolge van dit bouwplan vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bouwplan.

3.2.5 Bodem

Er worden met dit initiatief geen bodemverstorende activiteiten voorzien. Indien in de uitwerking van de plannen dergelijke activiteiten nodig blijken, zal bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

3.2.6 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Den Haag - vastgelegd in de Beleidsnota 2000-2005 en in de nieuwe beleidsnota 2010-2015 - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen. Er worden met dit initiatief geen bodemverstorende activiteiten voorzien. Indien in de uitwerking van de plannen dergelijke activiteiten nodig blijken, zal - indien het dan gaat om activiteiten met een diepte van 50 cm of meer en een oppervlakte van meer dan 50 m² - een archeologisch rapport moeten worden ingediend.

3.2.7 Beschermd stadsgezicht

Het voormalige kantoorpand aan de Kortenaerkade 1 ligt in Rijks beschermd stadsgezicht. Het gebouw wordt getransformeerd naar een woongebouw met in de plint voorzieningen. In het plan wordt de gevel gewijzigd, waarvoor sloop in geveldelen noodzakelijk is. Volume wijzigt niet.

De functionele invulling alsmede wijzigingen in gevel zijn niet van negatieve invloed op Rijks beschermd stadsgezicht.

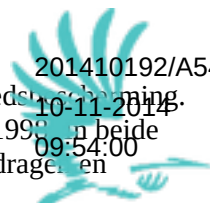
3.2.8 Natuur

Groen

Inzet is de stedelijke groenstructuur duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Onderhavig initiatief is niet van invloed op de aanwezige groenstructuur.

Flora en fauna

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.



201410192/A5480883

10-11-2014

09:54:00

wabo123

Soortenbescherming

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden alle buitenwanden gestript, waarna de gebouwconstructie een nieuwe invulling krijgt. Met deze ingreep kunnen mogelijke natuurwaarden in de vorm van gebruik door vleermuizen of vogels, worden bedreigd. In dit kader is door Groenteam op 10 april 2014 een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd.

Het onderzoek komt tot de volgende conclusies:

- De groeiplaatscondities op de planlocatie zijn geheel ongeschikt voor zwaarder beschermde plantensoorten, ook voor muurplanten: deze kunnen op basis van expertjudgement worden uitgesloten.
- Het gebouw biedt geen geschikte gevel- en dakconstructies voor verblijfplaatsen van vleermuizen en voor nesten van gebouw bewonende vogels: jaarrond beschermde nesten en ook algemene broedvogels kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Overgige zwaarder beschermde soorten kunnen op basis van het bronnenonderzoek en de uitsluitend gebouwde omgeving in het centrum van Den Haag op voorhand worden uitgesloten
- Er worden gezien de geheel gebouwde omgeving, ook geen soorten van Tabel 1 verwacht.

Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt in het centrum van Den Haag en ligt niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. De transformatie heeft bovendien, mede gezien geen sprake is van verkeeraantrekkende werking, geen milieubelastende gevolgen.

De eindconclusie is dat geen nadere veldinventarisatie benodigd is en geen ontheffingsprocedure in de kader van de Flora en Fauna wet benodigd is.

3.2.9 Bezonning en windhinder

Bezonning

De haagse bezonningsnorm is enkel van toepassing bij bouwplannen voor hoogbouw en voor verhogingen in een bestaande straat (dakopbouwen of het toevoegen van extra bouwlagen), indien de situatie daartoe aanleiding geeft en sprake is van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Omdat in onderhavige aanvraag sprake is van het wijzigen van het gebruik van een reeds bestaand kantoorgebouw met een toevoeging van een aan alle zijden terugliggende verdieping op het hoofdgebouw, is onderzoek naar bezonning niet noodzakelijk.

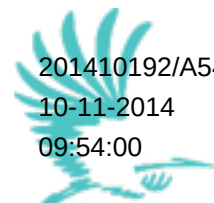
Windhinder

Een windhinderonderzoek is met name in geval van hoogbouw gewenst. Voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving is er inmiddels een privaatrechtelijke norm (NEN 8100) uitgebracht. In deze norm is een beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn. Omdat in onderhavige aanvraag sprake is van het wijzigen van het gebruik van een reeds bestaand kantoorgebouw met een toevoeging van een aan alle zijden terugliggende verdieping op het hoofdgebouw, is onderzoek naar windhinder niet noodzakelijk.

3.2.10 Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2013 de Routering Gevaarlijke Stoffen (RIS 258608) vastgesteld. Alle wegen en weggedeelten die op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen zijn aangewezen, zijn in de bijlage bij het raadsbesluit opgesomd. Hieruit blijkt dat de locatie niet is gelegen nabij een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.



201410192/A5480883

10-11-2014

09:54:00

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor
Niet van toepassing

Inrichtingen

Het bouwplan ligt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Verdere toetsing aan de grens- en richtwaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt evenmin binnen de effectafstanden van een inrichting voor de opslag van explosieven of binnen een veiligheidscontour van een inrichting waarvoor het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer van toepassing is. Gelet op het voorgaande is een beoordeling van het groepsrisico niet noodzakelijk.

4. Economische uitvoerbaarheid

Deze aanvraag betreft de transformatie van een kantoorfunctie tot meer dan 10 woningen en is daarmee een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is. De percelen zijn in vol eigendom. Het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan ligt voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

6. Conclusie

Het bouwplan past binnen het ruimtelijke beleid. Het bouwplan past niet in het op behoud gerichte bestemmingsplan. Het nieuwe initiatief was echter bij het opstellen van het bestemmingsplan niet te voorzien. Het initiatief is ruimtelijk en planologisch wel inpasbaar.

De toe te voegen horecafunctie op de begane grond is beperkt en zal geen concurrentie vormen voor het Noordeindegebied en het winkelgebied in de Piet Heinstraat. Deze functie kan op de begane grond voor enige levendigheid zorgen in het straatbeeld en kan een verbinding geven tussen de twee genoemde winkelgebieden.

De vervanging van de (niet in gebruik zijnde) kantoorfunctie levert een versterking van de woonfunctie in het Zeeheldenkwartier. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan. Gelet op het bovenstaande is het voorliggende bouwplan goed ruimtelijk te onderbouwen.

.