

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201417369/5594229
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
div
Datum

Onderwerp

ontwerpbesluit Dagelijkse Groenmarkt 29

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 17 oktober 2014 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het veranderen, vergroten (met een vierde bouwlaag) en splitsen van de winkel Dagelijkse Groenmarkt 29 tot winkel op de begane grond en het realiseren van 18 appartementen op de verdiepingen ontvangen.

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

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van xx-xx-xxxx voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard.

De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

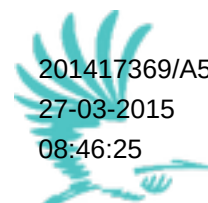
Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

[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

201417369/A5594229
27-03-2015
08:46:25



wabo978

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze beroepstermijn, 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.

Ten slotte wijzen wij 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 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 (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. 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 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**Beoordeling**

De aanvraag betreft het veranderen, vergroten (met een vierde bouwlaag) en splitsen van de winkel Dagelijkse Groenmarkt 29 tot winkel op de begane grond en het realiseren van 18 appartementen op de verdiepingen.

De werkzaamheden houden specifiek in:

- de begane grond wordt afgesplitst van de verdiepingen;
- er wordt een vierde bouwlaag gerealiseerd, achter de schijnkap;
- op de verdiepingen, incl vierde bouwlaag worden 18 zelfstandige appartementen gerealiseerd.

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 'St. Jacobskerk e.o.', waar in het onderhavige geval de grond is aangewezen voor 'Gemengd - 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca "licht", maatschappelijk waaronder wordt verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven en welzijnsinstellingen, wonen, hotel, sport, waaronder wordt begrepen fitnessruimten en kantoor, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming gelden onder andere de volgende regels:

- de gebouwen moeten zich bevinden binnen het aangegeven bebouwingsvlak;
- de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven; Voor onderhavige pand geldt aan de voorzijde een maximale bouwhoogte van 14 m en een maximale goothoogte van 12,5 m, voor het middendeel een maximale bouwhoogte van 11,5 m en voor het achterste deel een maximale bouwhoogte van 6 m.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en bescherming van archeologische waarden.

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geldt de voorwaarde dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en waarbij de bodemverstorende werkzaamheden een diepte van 50 cm overschrijden, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Dit is niet aan de orde.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht Centrum Den Haag, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd stadsgezicht 's Gravenhage uitbreiding van 28 juni 1994 met de bijbehorende toelichtingen.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelden de volgende regels:

- het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 29.1, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren, en nadat hierover advies is ingewonnen van de Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag;
- het hiervoor bepaalde heeft, bij strijdigheid daarmee, voorrang op de bouwregels van de andere voorkomende bestemmingen en op de algemene bouw- en afwijkingsregels;
- daar waar op de plankaart een goothoogte is aangegeven, dient een kap in stand gehouden te worden;

201417369/A5594229

27-03-2015

08:46:25

Op grond van artikel 32 van het bestemmingsplan moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van personenauto's. De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en het niet kunnen voorzien in het vereiste aantal parkeerplaatsen.

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.

Met het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RI 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: Ruimtelijke onderbouwing

1.1 Inleiding

Op 17 oktober 2014 heeft Mevr. J.W. van der Toorn een omgevingsvergunning aangevraagd voor het veranderen en vergroten van het pand Dagelijkse Groenmarkt 29 door het realiseren van een vierde bouwlaag, alsmede het wijzigen van de verdiepingen door het oprichten van 18 appartementen.

De aanvraag betreft het realiseren van 18 zelfstandige appartementen op de bestaande verdiepingen en de nieuw te realiseren vierde bouwlaag, achter de schijncap. Daarnaast wordt de begane grond afgesplitst van de verdiepingen.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in het stadsdeel Centrum, aan de Dagelijkse Groenmarkt 29 te Den Haag, tussen de Nieuwstraat en de Venestraat. De locatie is kadastraal bekend als 'S-Gravenhage, sectie I, nummer 03053.

1.3 Beschrijving van het project

Het pand aan de Dagelijkse Groenmarkt 29 dateert uit 1906. Op de begane grond is een winkel gesitueerd. De verdiepingen zijn al geruime tijd leegstaand.

De initiatiefnemer is voornemens de winkel (begane grond) te splitsen van de overige verdiepingen en op de verdiepingen 18 zelfstandige woningen te realiseren. Hiervoor wordt het pand opgetopt met een vierde bouwlaag.

De voorgestelde extra bouwlaag volgt de contouren van de onderliggende bouwlagen. Aan de voorzijde sluit deze laag echter aan op de bestaande schijncap, waardoor deze laag niet zichtbaar is vanaf de voorzijde. Aan de achterzijde zal de extra laag door de toegepaste materialen nauwelijks opvallen.

1.5 Strijdigheid met bestemmingsplan

Het bouwplan ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' geldt. Onderhavig perceel is volgens dit bestemmingsplan aangewezen voor 'Gemengd - 1'. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca "licht", maatschappelijk waaronder wordt verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven en welzijnsinstellingen, **wonen**, hotel, sport, waaronder wordt begrepen fitnessruimten en kantoor, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming geldt, dat de gebouwen zich moeten bevinden binnen het aangegeven bebouwingsvlak; de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven; Voor onderhavige perceel geldt aan de voorzijde een maximale bouwhoogte van 14 m en een maximale goothoogte van 12,5 m, voor het middendeel een maximale bouwhoogte van 11,5 m en voor het achterste deel een maximale bouwhoogte van 6 m.

Op grond van de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van personenauto's. Het bouwplan voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

De aanvraag is in strijd voor wat betreft overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en het niet kunnen voorzien in het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

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 "Verordening 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

2.2.1 Woonvisie Den Haag 2009-2020

De kerndoelstelling is het vergroten van de verscheidenheid en vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. We willen komen tot een gevarieerde stad voor alle stedelijke inkomensgroepen.

Onderhavig gebied is herkenbaar als centrum stedelijk woonmilieu met als woonsfeer; 'wonen in de historische binnenstad'. Binnen dit woonmilieu is het wonen niet de dominerende functie. De Binnenstad is allereerst een winkel- en uitgaansgebied. Dit betekent niet dat wonen niet van belang is. Want juist het wonen zorgt voor levendigheid en toezicht in het gebied op het moment dat de winkels gesloten zijn. De historische binnenstad is een woongebied voor liefhebbers. Hier willen dynamische mensen wonen, die de horeca en culturele instellingen bezoeken, die houden van levendigheid om zich heen en die het historische karakter van de binnenstad aanspreekt. De focus ligt hierbij op één- en tweepersoonshuishoudens.

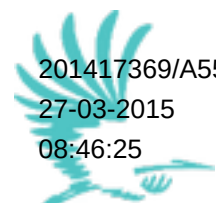
2.2.2 Binnenstadsplan 2010-2020

De doelstelling van is om meer mensen in de binnenstad van Den Haag te krijgen door een integrale aanpak van wonen, werken, winkelen en recreëren. Levendigheid is belangrijk voor de Binnenstad en bewoners dragen daar een substantieel deel aan bij. Versterking van de woonfunctie is dus zeer gewenst. De sfeergebieden die genoemd worden in het Binnenstadsplan vormen een goede basis om hierop voort te bouwen.

Een aantal mogelijkheden om het aantal woningen in de Binnenstad te vergroten is:

- Verdichten; het toevoegen van stadswoningen en appartementen in hoge dichtheden
- Transformatie; van leegstaande of leegkomende kantoren naar wooneenheden
- Wonen boven winkels; het aantal woningen boven winkels vergroten in overleg met eigenaren of institutionele beleggers
- Optoppen/penthouses; toepassen van opbouwunits en combineren met duurzaamheid.

De ambitie is om de binnenstad te laten groeien voor wat betreft het aantal inwoners. Deze groei betekent dat er aanzienlijk wat woningen gerealiseerd moeten worden. Daarom geldt voor wat betreft het wonen binnen dit gebied: behouden waar het zit, versterken waar het kan.



201417369/A5594229

27-03-2015

08:46:25

3. RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Beoordeling strijdigheid

Om in te kunnen spelen op het beleid van de Gemeente Den Haag om meer woningen te kunnen realiseren is in onderhavig plan gekozen om een extra bouwlaag te maken, met zelfstandige woningen. Hierdoor wordt de toegestane bouwhoogte overschreden. Op de omgeving is de impact van deze overschrijding nauwelijks merkbaar.

Aan de voorzijde is het niet zichtbaar omdat het achter de bestaande schijncap zit. Aan de achterzijde is het nauwelijks zichtbaar door de omvang en dichtheid van de omliggende bebouwing.

3.2 Beoordeling aanverwante ruimtelijke aspecten

3.2.1 Parkeren

Het pand ligt in het pollergebied binnenstad; dit betekent dat men geen eigen parkeervergunning kan aanvragen. De aanleg van deze parkeerplaatsen op het eigen terrein behoort in deze situatie niet tot de mogelijkheden.

Indien een bewoner een parkeerplaats nodig zal hebben, bestaat de mogelijkheid om in een van de omliggende parkeergarages een parkeerplaats te huren. In het pollergebied is het mogelijk om op bepaalde venstertijden (van 18.00 tot 20.00 uur) bij hun woning te komen voor het halen en brengen van goederen.

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. Een ruimtelijk plan waarmee alleen een inpandige functiewijziging en/of de plaatsing van een dakopbouw of dakkapel (dus ook geen toename van de verharding) wordt beoogd heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

3.2.3 Geluid

De aanvraag omvat geluidsgevoelige functies. Op grond van het akoestisch onderzoek van Peutz b.v. met rapportnummer H5207-1-RA van is vastgesteld dat de voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

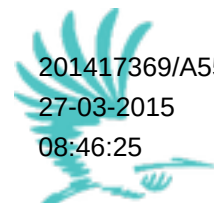
3.2.4 Luchtkwaliteit

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.



201417369/A5594229

27-03-2015

08:46:25

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 bodemversturende 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 pand Dagelijkse Groenmarkt 29 ligt in het rijks beschermde stadsgezicht 'Centrum'. Op het bestaande pand wordt een extra bouwlaag. Het toegevoegde volume bevindt zich achter het dakschild aan de voorzijde (schijncap). Hierdoor is het niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

De wijziging van het pand vormt geen aantasting van het beschermde 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.

De bouwplan heeft, mede gezien er geen sprake is van verkeersaantrekkende werking, geen milieubelastende gevolgen.

De locatie ligt in het centrum van Den Haag en ligt niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot de natura 2000 gebieden en valt niet onder de natuurbeschermingswet 1988.

3.2.9 Bezonnning 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.

Gelet op de positionering en de hoogte van de omliggende bebouwing, is onderzoek naar bezonnning 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 geen sprake is van hoogbouw, 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.

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. 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.

5. Conclusie

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

Het toevoegen van een extra bouwlaag om zo meer woningen te kunnen realiseren levert een versterking van de woonfunctie in de binnenstad. 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.

Bijlage activiteit 'Bouwen'

Beoordeling

De aanvraag houdt betreft voor het veranderen, vergroten (met een vierde bouwlaag) en splitsen van de winkel Dagelijkse Groenmarkt 29 tot winkel op de begane grond en het realiseren van 18 appartementen op de verdiepingen ontvangen.

De werkzaamheden houden specifiek in:

- de begane grond wordt afgesplitst van de verdiepingen;
- er wordt een vierde bouwlaag gerealiseerd, achter de schijncap;
- op de verdiepingen, incl vierde bouwlaag worden 18 zelfstandige appartementen gerealiseerd.

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

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.', waar in het onderhavige geval de grond is aangewezen voor 'Gemengd - 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen.
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en het niet kunnen voorzien in het vereiste aantal parkeerplaatsen, 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 advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 4 februari 2015 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Cluster Binnenstad', 'Extra bouwlaag' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

"De commissie adviseert positief over het toevoegen van een laag aan de bestaande bebouwing, de hiervoor benodigde aanpassing van de kap boven de voorgevel, over de aanpassing van de voorgevel en over de nieuwe achtergevel.

In dit binnengebied acht de commissie de voorgestelde toevoeging van volume, de inrichting van het dak van het lage bouwdeel als buitenruimte en een eigentijdse achtergevel goed mogelijk. De architectonische uitwerking aan deze zijde van het pand is overtuigend.

Aan de voorzijde leidt de extra laag tot een aanpassing van de bestaande schijncap. In de voorgevel is de forse kroonlijst beeldbepalend als beëindiging van de gevel. De kap daarboven is ondergeschikt aan deze beëindiging. Ook de nieuwe 'kap' met hogere en steilere dakschilden is ondergeschikt in het gevelbeeld. Met de beide dakkapellen ontstaat een samenhangend geheel met de onderliggende gevel, in hoofdopzet en in architectuur.

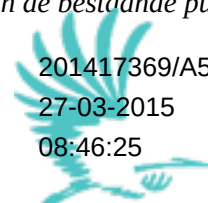
De aanpassing van de winkelpui voegt zich goed binnen het kader en de vormgeving van de bestaande pui."

We nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

201417369/A5594229

27-03-2015

08:46:25



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 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

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

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

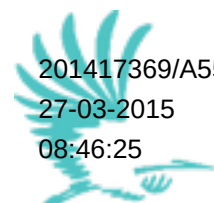
Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**Artikel 2.1, 2.2 en 2.7**

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.

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 201417369.

- 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 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.*
- Het bouwveiligheidsplan dient het volgende te bevatten:
 - gegevens en bescheiden waaruit blijkt hoe het bouwterrein rondom het bouwwerk is ingericht, afgeschermd en waar de materialen worden aangevoerd en opgeslagen;
 - gegevens en bescheiden omtrent de laad-, los- en hijszones;
 - gegevens en bescheiden omtrent mogelijke stremmingen en omleidingen als gevolg van de bouwwerkzaamheden;
 - gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek;
 - gegevens en bescheiden ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
 - gegevens en bescheiden opdat brandveiligheid en vluchtroutes zijn gewaarborgd;



201417369/A5594229
27-03-2015
08:46:25

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.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel 2.73 Verbouw

De lift gelegen in de extra beschermde vluchtroute dient te voldoen aan de vereiste klassen. Het betreft hier de gehele extra beschermde (gemeenschappelijke) vluchtroute en niet enkel het trappenhuis

De volgende brandvoortplantingsklassen zijn van toepassing:

	binnenlucht	buitenlucht	bovenzijde
extra beschermde vluchtroute	2	2	T1
beschermde vluchtroute	2	2	T3
overige	4	4	T3

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.85 Verbouw

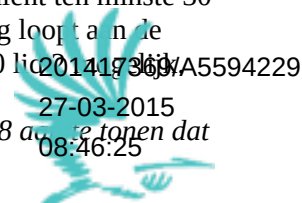
De WBDBO tussen VR 8.1 en een brandcompartiment op het naastliggende perceel dient ten minste 30 minuten te bedragen. Het betreft hier het raam achter het aanrechtblad welke evenwijdig loopt aan de perceelgrens. Gezien de afstand tot de erfgrens (2 meter) is brandoverslag conform 2.90 lid 2 mogelijk. (ook) dit raam dient dus brandwerend uitgevoerd te worden.

Opm.: Het is tevens mogelijk middels een brandoverslag berekening conform NEN 6068 aan te tonen dat brandoverslag niet mogelijk is.

Artikel 2.85 Verbouw

De WBDBO tussen VR 15.1 en een brand compartiment op het naastliggende perceel dient ten minste 30 minuten te bedragen. Het betreft hier het raam achter het aanrechtblad welke evenwijdig loopt aan de perceelgrens. Gezien de afstand tot de erfgrens (2 meter) is brandoverslag conform 2.90 lid 2 mogelijk. (ook) dit raam dient dus brandwerend uitgevoerd te worden.

Opm.: Het is tevens mogelijk middels een brandoverslag berekening conform NEN 6068 aan te tonen dat brandoverslag niet mogelijk is.



Artikel 2.90. Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag

Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw. Indien het perceel grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, of een perceel dat niet is bestemd voor bebouwing of voor een speeltuin, een kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen vindt deze spiegeling plaats ten opzichte van het hart van die weg, dat water, dat groen of dat perceel.

Opm. 1 Er wordt opgemerkt dat ter plaatse van de zuidwestgevel geen sprake zal zijn van brandoverslag naar het naastliggende perceel aangezien de gehele (gemeenschappelijke) vluchtroute gelegen in het atrium uitgevoerd dient te zijn als is van een extra beschermde vluchtroute. Aangezien deze route niet gelegen is in een brandcompartiment is er geen sprake van brandoverslag conform 2.90 lid 2

Opm. 2 Voor wat betreft de verticale brandoverslag wordt opgemerkt dat aangezien een WBDBO 30 minuten gerealiseerd dient te worden, en dat gezien de onderlinge positie van de boven elkaar gelegen ramen (afstand 600 mm) in relatie tot het formaat van de (raam) openingen (zowel van de brandruimte als ontvangende gevel) en de grote van de brandruimten en het feit dat er sprake is van een gereduceerde brand, brandoverslag hoewel een mogelijkheid, niet zondermeer aannemelijk wordt geacht. Hoewel deze berekening niet zal worden geëist is dit onverminderd ter verantwoording van de aanvrager. Een brandoverslag berekening van een "vergelijkbare situatie" zoals aangegeven in het schrijven van de heer Brillenburg is enkel bruikbaar wanneer alle bovengenoemde criteria vergelijkbaar zijn. Dit wordt niet aannemelijk geacht.

Afdeling 8.1

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

- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient voor de belendingen te worden voldaan aan de eisen welke behoren bij bouwwerken van categorie 3 volgens hoofdstuk 10.2.1;
 - 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.
- 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.

Nadere aanwijzingen

Aanvullende toelichting brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het bouwbesluit.

Kwaliteit overige bouwdelen

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

Wij wijzen u erop dat overige delen van het gebouw die geen direct onderdeel vormen van de aanvraag dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen van het rechtens 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.

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

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Rioolaansluitingen, telefoon 14 070.

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 / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / melding en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via onderstaande link:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>