



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Van Limburg Stirumstraat 1C

Uw brief van

Ons kenmerk

201716295/6862610

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 1 september 2017 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen, vergroten en splitsen van de opslagruimte Van Limburg Stirumstraat 1C naar kantoor en een woning alsmede het realiseren van een woning op het achtererf. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

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

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlagen, waarin voor de activiteiten, de beoordeling, de advisering en van toepassing zijnde voorwaarden en de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit en de daarbij behorende bescheiden hebben met ingang van xx-xx-2018 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in de bijlage die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

[Geanonimiseerd]

(beroepsclausule)

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel , kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AD, nr. 0851.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Stationsbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-5' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen, vergroten en splitsen van de opslagruimte Van Limburg Stirumstraat 1C naar kantoor en een woning alsmede het realiseren van een woning op het achtererf.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het oprichten van gebouwen buiten het bebouwingsvlak en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein . Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 28 september 2017 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Ingewonnen advies:

Op 9 oktober 2017 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

“De voorstelde wijzigingen aan de achterzijde zijn passend bij de bestaande architectuur. De woning op het achtererf is als een sequentie van grotere en kleinere uitbouwen vormgegeven waardoor het totaal te realiseren volume zich goed voegt naar de structuur van de bestaande, historisch gegroeide context.”

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer 201716295.

De volgende constructieve gegevens:

- de berekening van de paal draagkracht en de keuze van het paalpuntniveau.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen installatiegegevens

De volgende gegevens moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht o.v.v. ons dossiernummer 201716295.

U kunt de onderstaande gegevens ‘uploaden’ via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.

- Erkende kwaliteitsverklaring/prestatieverklaring waaruit blijkt dat:
 - De scheidingsconstructie voldoet aan de van toepassing zijnde criteria cf. NEN6069:2016, waarbij de locatie in relatie moet staan tot de criteria (R, E, I, W). Met name bij glas en beweegbare constructies is zorgvuldigheid gewenst.
 - De materialisering van de constructieonderdelen voldoet aan de van toepassing zijnde brandvoortplantingsklasse (A, B, C, D). Met name bij de vluchtroutes en ruimtes waarin veel mensen verblijven is zorgvuldigheid gewenst.
 - De materialisering van de bouwmaterialcombinaties van constructies welke grenzen aan de buitenzijde voldoen aan brandklasse B, gedurende de levensduur van het bouwwerk. Zorgvuldigheid is hierbij gewenst voor de te realiseren gevel aan de achterzijde van het bouwwerk.
- Brandoverslagberekeningen conform NEN6068:2016 waaruit blijkt dat, conform de uitgangspunten zoals omschreven in die norm, brandoverslag tussen (beschermd)(sub-) brandcompartimenten en tussen een (beschermd)(sub-)brandcompartiment en een extra beschermde vluchtroute niet kan plaatsvinden. Het betreft de volgende brandoverslagtrajecten:
 - Woning 1 richting woning 2;
 - Woning 2 richting het spiegelsymmetrische bouwwerk t.o.v. de perceelgrens;
- Een rapportage waaruit blijkt dat de weerstand tegen bezwijken bij brand van de constructie niet verslechterd ten gevolge van de wijzigingen zoals beschreven in deze aanvraag, waarbij wordt uitgegaan van de buitengewone belastingscombinaties die volgens NEN 8700 kunnen optreden bij brand.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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.

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

De materiaalklasse van bouwmaterialcombinaties welke grenzen aan de buitenlucht dienen conform NEN6068:2016 ten minste te voldoen aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1. Er dient middels erkende certificaten nader aangetoond te worden dat de bouwmaterialcombinaties voldoen aan voorgenoemde eis gedurende de levensduur van het bouwwerk.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Het dak van woonfunctie 1 en woonfunctie 2 dient vanaf de binnenzijde van de brandruimte een brandwerende scheidingsconstructie te zijn van ten minste 30 minuten weerstand tegen brandoverslag.

Tussen de brandwerend gescheiden ruimten ter plaatse van de gang op de begane grond en woonfunctie 2 dient een weerstand tegen brandoverslag van ten minste 30 minuten aanwezig te zijn.

Tussen de brandwerend gescheiden ruimten ter plaatse van de gang op de begane grond en de extra beschermde vluchtroute dient een weerstand tegen brandoverslag van ten minste 30 minuten aanwezig te zijn.

Brandwerende scheidingsconstructies moeten voldoen aan de uitgangspunten van NEN6069:2016. Er dient middels erkende certificaten aangetoond te worden dat de constructies voldoen aan de eisen zoals omschreven in die norm.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert heeft 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.

Afdeling 6.7 Bestrijden van brand

Er dienen voldoende blusmiddelen ter plaatse van de commerciële unit (kantoor) aanwezig te zijn om een beginnende brand te kunnen blussen.

Nadere aanwijzingen

Wij wijzen u op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen.

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 in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

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 in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit 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 of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

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

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

Vereniging van Eigenaren

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

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 Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & 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.

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Stationsbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd-5’ is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6.2.1 onder a van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het aangegeven bebouwingsvlak.

Daarnaast is gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 22 onder b van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto’s op het eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor alle geconstateerde strijdigheden. Ook in bijlage II behorend bij het Besluit Omgevingsrecht is geen bruikbare afwijksbepaling opgenomen.

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 de volgende motivering:

Door het toevoegen van twee woningen op straat niveau zal de levendigheid aldaar toenemen aangezien er meer mensen het pand betreden en verlaten.

De twee beoogde woningen hebben een redelijke oppervlak van respectievelijk 59 m² en 48m². De oriëntatie rond en de toegang tot het kleine buitenplaatsje vormen een toegevoegde waarde voor de leefkwaliteit. De appartementen zijn gelokaliseerd nabij het centrum van Den Haag, wat een aantrekkelijke woonomgeving biedt.

In de huidige situatie bevindt er zich op de erfafscheiding ook een gemetselde tuinmuur en een muur van een schuur van het aanpalende perceel. Hiermee kan gesteld worden dat het uitzicht en de beleving vanuit de tuin van de burens niet nadelig wordt beïnvloed door de beoogde ontwikkeling.

Wij hebben conform recent vastgesteld beleid en de parkeernormen uit het bestemmingsplan de parkeerbehoefte berekend. Er is sprake van een verbouwsituatie met een wijziging in de maatgevende tijd. De oude parkeerbehoefte met als maatgevende tijd overdag is 0,59. De nieuwe parkeerbehoefte met als maatgevende tijd overdag is 0,21. De nieuwe parkeerbehoefte met als maatgevende tijd nacht is 1. Dit valt binnen de vrijstellingsnorm van <3. De parkeerdruk is hier lager dan 90%.

Een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 (rv 140 RIS 288041)

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.