



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Mozartlaan 85

Geachte mevrouw,

Op 5 mei 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk veranderen en vergroten van de kerk met pastorie en gemeentecentrum Mozartlaan 85 en Händellaan 50 tot een woongebouw met 12 appartementen en een activiteiten- en cultuurcentrum.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Bouwen'. Hierop was bij de indiening ook de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing omdat op de eerder door u ingediende aanvraag op hetzelfde adres voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', met kenmerk 202021611, nog geen besluit was genomen.

Het besluit van de eerder ingediende aanvraag is inmiddels onherroepelijk per 1 april 2022. Vanaf deze datum begint dan de beslistermijn voor een reguliere voorbereidingsprocedure voor deze aanvraag.

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 onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin voor de activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

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

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202107966/8261041

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning (voorts) niet eerder in werking dan nadat op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding met een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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

Tot slot maken wij u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

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. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

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 (beoordeling activiteit)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen', sectie H, nummer 07898.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'bijeenkomstfunctie' en 'woonfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Bohemen 2018' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk', de (functie)aanduiding 'religie en praktijkruimte' en de algemene gebruiksregels voor wat voor wat betreft de parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen.
- De verleende omgevingsvergunning van 17 februari 2021 (kenmerk 202021611/8213742) voor het gedeeltelijk veranderen en vergroten van de kerk met pastorie en gemeentecentrum Mozartlaan 85 en Händellaan 50 tot een woongebouw met 12 appartementen en een activiteiten- en cultuurcentrum;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Planologische voorschriften

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn in het bovengenoemd bestemmingsplan bestemd voor onder andere educatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, bibliotheek, openbare dienstverlening en welzijnsvoorzieningen en ter plaatse van de functieaanduiding voor religie en praktijkruimte voor (fysio)therapie en overige medische en paramedische voorzieningen, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

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

- Het bebouwingspercentage per bestemmingsvlak of bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven waarbij ingeval een dergelijke aanduiding van een bebouwingspercentage ontbreekt het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.

Gelet op de bovengenoemde strijdigheden wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' hebben wij al op 17 februari 2022 een omgevingsvergunning verleend (kenmerk 202021611/8213742).

Bouwverordening

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 29 januari 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Bouwbesluit 2012

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft het 'verbouw' niveau, als bedoeld in artikel 1.12.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 16 juni 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

De commissie adviseert in beginsel positief over de uitbreiding en transformatie van de kerk tot woon- en activiteitengebouw. De hoofdopzet is helder. Het oorspronkelijke kerkgebouw blijft herkenbaar, het exterieur van de kerk blijft grotendeels behouden en de toevoegingen zijn – met uitzondering van de loggia's en de dakvensters – passend. De uitbreiding is een voortzetting van de hoofdvorm van de kerk met een eigen rustige vormgeving. Door zijn positie werkt de kerktoren als scharnier tussen bestaand en nieuw, maar ook als verbinder, waardoor er een geheel ontstaat.

De commissie ziet enkele onjuistheden, mist informatie en maakt bezwaar tegen de knoop toren-loggia-dakvensters.

De positie van de loggia dicht tegen de toren en de vier dakvensters dicht tegen de loggia doet afbreuk aan de toren en aan de kap. Van beide wordt de krachtige, kloeki hoofdvorm verstoord door de te verschillende en onsamehangende toevoegingen. Een oplossing voor dit bezwaar zal ook aan de andere zijde van de kap moeten worden doorgevoerd.

De commissie constateert verschillen tussen de werkelijke situatie, het verhaal van de architecten en de tekeningen. Onder meer de entrees bestaand en nieuw en de kap van het kerkgebouw (in het bijzonder de aansluiting van de dakschilden op de goot) zijn onjuist/onzorgvuldig getekend.

De commissie mist detaillering van onder meer de landing van de nieuwbouw, de tuinmuur en de inpassing van de nestkasten. De detaillering van de aanpak van de glas-in-lood ramen van het kerkgebouw is onvolledig. Ook ziet de commissie de materialen en kleuren graag bemonsterd.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Vervolgens heeft u gewijzigde tekeningen ingediend en deze zijn opnieuw beoordeeld.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 25 augustus 2021 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 spreekt haar waardering uit voor de subtiel maar effectieve aanpassingen ten opzichte van het op 16 juni 2021 beoordeelde ontwerp. Met deze aanpassingen blijft het oorspronkelijke kerkgebouw herkenbaarder en wordt het geheel sterker.

Van de onderdelen van de kerk die eerder leken te wijzigingen, onder meer de kap en de entrees, is nu duidelijk dat zij behouden blijven. Bovendien zijn de dakloggia's aan beide zijden van het oorspronkelijke kerkvolume verschoven en vervallen de dakvensters tegen deze loggia's, waarmee de krachtige en kloeki hoofdvorm van zowel de kerk als de toren voldoende intact blijft.

De definitieve materiaal- en kleurkeuze ziet de commissie graag ter nadere goedkeuring voorgelegd.

De architectonische uitwerking – van de kerk, de nieuwbouw en de gebouwde onderdelen van de tuin rondom het gebouw – is overtuigend aangevuld.

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

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:
 - *productspecificatie;*
 - *testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;*
 - *laagdikte berekeningen;*
 - *applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;*
 - *inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;*
 - *rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.*
 - de gegevens van de bestaande fundering;
noot: Voor de start van de graafwerkzaamheden dient de aanlegdiepte en -breedte van de fundering te worden bepaald.
 - de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van galerijplaten;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan 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.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;

- een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- De omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Het sloop- en bouwveiligheidsplan (svp contact opnemen met stadsdeelinspecteur hieromtrent);
- 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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

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

Dat betekent voor dit initiatief dat er nog rookmelders geplaatst moeten worden in ruimte C3, E2, E1 (op zowel de 1^e en 2^e verdieping).

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder

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

- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloofterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden;
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

Nadere aanwijzingen:

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Voor de uitvoering van het initiatief dient u nog een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' aan te vragen. Mogelijk is ook een activiteit 'Kappen' vereist.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen 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;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl

Melding Brandveilig gebruik

Indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen waarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn, of indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan vier wooneenheden, is een melding Brandveilig gebruik vereist.

Voor informatie hierover kunt u bellen met de Brandweer via telefoonnummer (088) 886 8000 of de website raadplegen: <https://www.brandweer.nl/brandveiligheid/gebruiksmelding-brandveiligheid>

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

- Een vergunning/melding gebruik openbare weg is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg;
- Een instemmingsbesluit wegopbreking is vereist indien sprake is van het (tijdelijk) afsluiten van de weg ten behoeve van bouwwerkzaamheden of het opbreken van de openbare weg ten behoeve van een nieuwe inrichting of het aanleggen van kabels en leidingen;
- Een exploitatievergunning (of melding) horeca is vereist indien sprake is van het (opnieuw) inrichten en drijven van een horeca-inrichting;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

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

Bouwplaatsinrichting

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

U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

Recht van erfpacht

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/woonlasten/erfpacht/erfpacht-in-den-haag.htm>

Parkeervergunningen

De parkeerdruk rondom het initiatief ligt in de huidige situatie hoger dan 80%. Parkeren door gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat bewoners/gebruikers van het initiatief niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.

Groenbeheer

Van belang bij de uitvoering is dat indien bomen blijven staan deze, indien nodig, vakkundig worden gesnoeid. Voor de bouw en het inrichten van het bouwterrein moeten deze bomen worden beschermd door maatregelen die zijn goedgekeurd door de groenbeheerder van het stadsdeel Loosduinen en beschreven zijn in de flyer 'boombescherming op bouwlocatie' van de bomenstichting Den Haag.

Voor informatie hieromtrent kunt u contact opnemen met de groenbeheerder van stadsdeel Loosduinen