

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Duin Vastgoed BV

Duinweg 25
2585 JV DEN HAAG

Uw brief van

Ons kenmerk
201010018/38

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Denneweg ong. naast 2, 4 en Kazernestraat 132 en 136.

Geachte

Op 29 oktober 2010 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten van het bovengedeelte ong. naast Denneweg 2, de winkel Denneweg 4, de winkel met werkplaats Kazernestraat 132 en de winkel Kazernestraat 136 tot één winkel en vier woningen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten *Buitenplanse ontheffing*, *Beschermde monument* en *Bouwen* waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tegen de ontwerpbeschikking, die met ingang van 15 september 2011 zes weken ter inzage heeft gelegen, zijn twee zienswijzen ingediend.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlage(n), die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De inhoud van de beantwoording van de zienswijze(n) en van de beoordeling van de activiteit(en) moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.1 eerste lid onder a, c f, g en h juncto artikel 2.2, eerste lid onder a en b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte zes tekeningen, één detailboekje, één bodemrapportage (12952-2), één akoestische berekening intern (2071115/2100929 V2), één akoestische berekening extern (2071115/2100929 V1), één constructieve ontwerp-berekening (12963-1), vijf constructie tekeningen, één brandoverslagrapportage (2110473 V2), één bouwbesluitrapportage (2110473 V6).

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager Vergunningen

[Handtekening]

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



201010018/38
08-12-2011
14:50:52

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

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking na de beslissing op het verzoek om een voorlopige voorziening.

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.2a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht pas in werking na de inwerkingtreding van de vergunning als bedoeld in artikel 11, tweede van de Monumentenwet 1988.

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 met uw DigiD via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Het beroepschrift dient ten minste 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.

EINDOORDEEL ACTIVITEIT(EN)

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

Uw aanvraag voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten van het bovengedeelte ong. naast Denneweg 2, de winkel Denneweg 4, de winkel met werkplaats Kazernestraat 132 en de winkel Kazernestraat 136 tot één winkel en vier woningen is getoetst aan:

- het bouwbesluit 2003;
- de bouwverordening;
- het besluit brandveilig gebruik bouwwerken(Gebruiksbesluit);
- de Wet Milieubeheer;
- het bestemmingsplan “Binnenhof” waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemming ‘Gedetailleerde gemengde bebouwing met bijbehorende erven’ en ‘Algemene bepalingen inzake bouwen’ is opgenomen;
- Het Rijksbeschermde stadsgezicht “Centrum”.

Activiteit: BUITENPLANSE ONTHEFFING

Geconstateerd is dat het bouwplan in strijd met het van kracht zijnde bestemmingsplan.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de benodigde ontheffing voor wat betreft het realiseren van een woning buiten de bouwstrook binnen een bestaand bouwvolume, alsmede het realiseren van extra bouwlaag met dakterras ten behoeve van het realiseren van een woning in een bestaand bouwvolume.

Wij motiveren de buitenplanse ontheffing op basis van de onderstaande aspecten die onderdeel vormen van de ruimtelijke onderbouwing.

-Vigerend beleid

Rijksbeleid

In de Nota Ruimte wordt gesteld dat er meer hoogstedelijke woonmilieus nodig zijn om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. De ruimte die in het stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting en concentratie van functies optimaal worden gebruikt. Het realiseren van deze woningen en winkel in een bestaand stedelijk gebied past binnen dit streven.

Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Den Haag 2020 is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief voor de periode tot 2020. De structuurvisie is een zogenoemd ‘beleidsdocument’, géén structuurplan als bedoeld in de Wro. De structuurvisie gaat uit van een extra toevoeging van woningen bovenop de in uitvoering zijnde plannen voor gebieden waarin met name nieuwbouw woningen zullen worden gerealiseerd. In die extra toevoeging ligt de nadruk op appartementen, met name in de vorm van bouwen in bestaand bebouwd gebied.

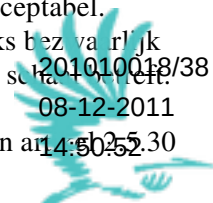
-Planologische en/of stedenbouwkundige onderbouwing

Vanaf de openbare straat gezien vinden er geen uitwendige veranderingen plaats. Aan de achterzijde van de Denneweg wordt een nieuw trappenhuis geplaatst en de woning op het binnenterrein wordt voorzien van een dakterras maar de hoogte van de kapconstructie wijzigt nagenoeg niet.

Het bouwplan voegt woningen toe in de binnenstad. In die zin past het in het gemeentelijk beleid. De ruimtelijk-stedenbouwkundige consequenties zijn minimaal. Wat betreft de massa verandert er nauwelijks iets. De verandering van de kap van het achterhuis is nog het meest in het oog springend. Met een positief advies van Welstand en Monumentenzorg is deze verandering ook voor Stedenbouw acceptabel.

Het realiseren van een zelfstandige functie op het binnenterrein is in dit geval nauwelijks bezwaarlijk omdat het gaat om een bestaand gebouw en het hier een functiewijziging op heel kleine schaal betreft.

Parkeerdruk neemt toe met 1 pp. Dit valt onder de vrijstellingsnorm die is opgenomen in artikel 14.50.52 van de Bouwverordening.



-Milieu-/Bouwfysische-aspecten***Wet geluidhinder (Wgh)***

Het bouwplan is gelegen binnen de zonering van verkeerslawaaï, zoals bepaald is in de Wet Geluidhinder. Het (ver-)bouwplan bevindt zich echter voor een deel op het binnenterrein en is verder zo gesitueerd dat de afschermende werking van de omliggende bebouwing voldoende is gewaarborgd waardoor een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels niet nodig is omdat op voorhand kan worden gesteld dat de geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde.

Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

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

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Dit bouwplan van één woning valt hieronder en is dus NIBM.

Externe Veiligheid

In de directe omgeving van het plan zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Ook worden in de directe omgeving van het plan geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor het plan.

Bodem

Er is vastgesteld dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Bezonning

De uitwendige veranderingen zijn minimaal en zullen geen invloed hebben op de bestaande bezonning op belendende percelen.

-Belemmeringen

De enige uitweg van de nieuwe woonfunctie op het binnenterrein leidt via een onderdoorgang naar de Kazernestraat. De toe- en uitgang via de Kazernestraat kan alleen plaatsvinden met recht van overpad. Dit betreft echter een privaatrechtelijke aangelegenheid. Er zijn hierover afspraken gemaakt tussen aanvrager en eigenaar van het belendend perceel.

De kabels en leidingen van de nieuwe woonfunctie aan het binnenterrein zullen lopen via de Denneweg en vormen geen belemmering voor de bestaande onderdoorgang. Er zijn hierover afspraken gemaakt tussen aanvrager en eigenaar van het belendend perceel.

-Beoordeling overige instanties

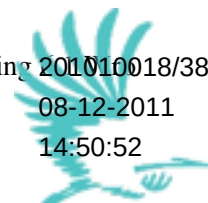
Provincie, Rijk en Waterschap zijn op hoogte gesteld en hebben geen zienswijzen ingediend

-Financiële uitvoerbaarheid:

Een anterieure overeenkomst is op basis van artikel 6.12 Wro, juncto artikel 6.2.1, lid d Bro niet benodigd omdat er in de onderhavige aanvraag geen sprake is van een functiewijziging van meer dan 1500m² en de mogelijke uit de functiewijziging voortvloeiende verbouwing niet leidt tot ten minste de realisatie van 10 woningen.

-Planschade

Er zijn geen zienswijzen ingediend die een planschadeovereenkomst op basis van afdeling 201010018/38 noodzakelijk maken.



08-12-2011
14:50:52

-Verklaring van geen bedenkingen

Verklaring is niet benodigd aangezien de functiewijziging past binnen het vigerend beleid voor wonen in de binnenstad en geen ruimtelijke relevante ontwikkeling is van enige omvang.

Activiteit: BOUWEN&BESCHERMD MONUMENT

Hierbij wordt opgemerkt dat de activiteit Bouwen onlosmakelijk is verbonden met de activiteit Beschermd monument.

Voor deze activiteiten zijn adviezen ingewonnen op basis van de volgende wetgeving:

Woningwet

Op basis van artikel 12a, eerste lid onder a van de Woningwet is het bouwplan beoordeeld door de welstand- en monumentencommissie. Zij heeft het bouwplan akkoord bevonden op 16 maart 2011.

Het advies luidt als volgt:

‘De commissie kan instemmen met de wijzigingen aan de panden. De commissie is van mening dat de nieuwe openingen in de gevel en de nieuwe kap die de mansardekap vervangt, voldoende passend zijn bij de bestaande architectuur. Ook het dakterras en de toegang daar naar toe, acht de commissie passend in het daklandschap. De toe te passen materialen en de detaillering zijn akkoord’.

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen ‘Cluster Binnenstad’, ‘Objectcriteria’ en ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota.

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit, het Gebruiksbesluit en de Bouwverordening. Tevens vragen wij uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de volgende onderdelen.

Bouwbesluit**Afdeling 2.2 Sterkte bij brand**

Een uiterste grenstoestand van een bouwconstructie waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute, wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingscombinaties die kunnen optreden bij brand.

De uiterste grenstoestand van de woonfunctie aangegeven hoofddraagconstructie wordt gedurende 60 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingscombinaties die kunnen optreden bij brand.

Afdeling 2.11 Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m² en grenzend aan meer dan een brandcompartiment, is, bepaald volgens NEN 6064, onbrandbaar over een dikte van ten minste 0,01 m, gemeten loodrecht op de binnenzijde. Dit geldt niet indien de schacht, de koker of het kanaal ligt in en uitsluitend is bestemd voor een of meer boven elkaar gelegen toiletruimten of badruimten.

Afdeling 2.12 Beperking van ontwikkeling van brand

Een vloer, een hellingbaan of een trap heeft aan de bovenzijde een volgens NEN 1775 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de onderstaande klassen.

Woonfunctie in een woongebouw			
Binnenoppervlak	Rookvrije vluchtroute	brandvoortplantingsklasse	2
	Algemeen	brandvoortplantingsklasse	4
Buitenoppervlak	Rookvrije vluchtroute	brandvoortplantingsklasse	201010018/38
	Algemeen	brandvoortplantingsklasse	08-12-2011
Beloopbaar vlak	Rookvrije vluchtroute	brandvoortplantingsklasse	14:50:52
	Algemeen	brandvoortplantingsklasse	T3

Afdeling 2.13 Beperking van uitbreiding van brand

De dakschil ,ramen, dakkapellen en dakramen dienen een WBDBO te bezitten van 30 minuten in het kader van spiegelsymmetrie.

Afdeling 2.18 Vluchtroutes

Een rookvrije vluchtroute leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg zonder dat deuren worden gepasseerd die met een sleutel moeten worden geopend.

Wij verlenen op basis van het Bouwbesluit voor de navolgende artikelen ontheffing:

Op basis van artikel 1.11, tweede lid , van het Bouwbesluit ontheffing te verlenen van de vrije hoogte van verblijfsruimten en verblijfsgebieden van 2,6m als bedoeld in artikel 4.24 en 4.28, tot het rechtens verkregen *aangegeven* niveau op de doorsnedetekeningen voor wat betreft verblijfsruimen D1.08, D2.01/04, D3.02, D3.08 en K1.01/04 met dien verstande dat het niveau van bestaande bouw (vrije hoogte 2,1m) niet onderschreden wordt.

Op basis van artikel 1.11, tweede lid van het Bouwbesluit ontheffing te verlenen van de vrije hoogte van toilet- en badruimten van 2,3m als bedoeld in artikel 4.38 en 4.49 tot het rechtens verkregen *aangegeven* niveau op de doorsnedetekeningen voor wat betreft appartement D1, D2 en D3 met dien verstande dat het niveau van bestaande bouw (vrije hoogte 2m) niet onderschreden wordt.

Op basis van artikel 1.11, tweede lid van het Bouwbesluit ontheffing te verlenen van het minimaal aanwezige percentage aan verblijfsgebied van 55% als bedoeld in artikel 4.21 tot het rechtens verkregen *aangegeven* niveau van 47% voor wat betreft appartement D2 gelet op het feit dat er een woning aanwezig is van minimaal 24m² aan verblijfsgebied.

Wij kennen op basis van het Bouwbesluit voor de navolgende artikelen gelijkwaardigheid toe:

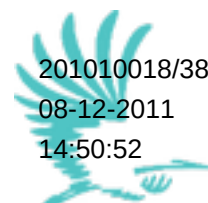
Artikel 1.5 voor wat betreft de binnen dit onderhavige verbouwplan voorgestelde plaatsing van rookmelders in iedere verblijfsruimte en de vluchtroute binnen het rook- en (sub-)brandcompartiment waardoor een zelfde mate van veiligheid wordt beoogd als het gestelde in artikel 2.146, lid 6 en 7 van het Bouwbesluit.

Regeling Omgevingsrecht (MOR)**Artikel 2.2, 2.4 en 2.7**

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening, afdeling Bouwconstructies, Postbus 61185, 2506 AD Den Haag, o.v.v. ons referentienummer **201010018** alsnog te worden overlegd:

- De gegevens en berekeningen van de bestaande funderingsconstructie in relatie tot het nieuw te realiseren bouwwerk
- De gegevens en berekeningen van de toe te passen wand- en dakconstructie(s).
- De gegevens en berekeningen van de brandwerendheid tegen bezwijken van de hoofddraagconstructie.

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, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening, afdeling Bouwconstructies, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.



201010018/38
08-12-2011
14:50:52

Artikel 2.2, tweede lid onder b

De volgende gegevens en bescheiden kunnen worden gevraagd bij de uitvoering ter beoordeling aan de buiteninspecteur:

- kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om, mede met het oog op de gelijkwaardigheid, aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

ALGEMEEN**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 2500 DL Den Haag)

Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO)

Uw aanvraag is inhoudelijk beoordeeld op de activiteit(en) *Ontheffing, Rijksmonument en Bouwen*. Derhalve wijzen wij u er op dat u wellicht voor de onderstaande activiteiten nog een aparte aanvraag om omgevings-vergunning of -melding dient aan te vragen.

-Gebruik woning ten behoeve van verhuur kamers aan meer dan 4 personen (melding).

Wanneer een aanvraag activiteit of melding volstaat kunt u nagaan via de vergunningcheck van het omgevingsloket. Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 65884, 2506 ED Den Haag of de aanvraag digitaal in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

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.