

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk

201103520/32

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Diversen

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Noordeinde 107, 107-A en 109.

[Redacted]

Op 3 maart 2011 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de bovenwoning Noordeinde 107A in tien appartementen alsmede het verbouwen van de winkels Noordeinde 107 en 109.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie E, nrs. 3478, 3480 en 3483.

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

Op 20 januari 2011 heeft de raad ingestemd met het voorstel van het college inzake de verklaring van geen bedenkingen (VVGB) uit de Wabo (rv 171, RIS 176693).

Voorafgaande aan deze beslissing heeft uw aanvraag met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 10 mei 2012 ter inzage gelegen.

Tegen de ontwerpbeschikking is een zienswijze ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de brief met kenmerk 201103520/27, waarin onze reactie is opgenomen. In deze zienswijze hebben wij geen aanleiding gezien ons standpunt over de aanvraag te herzien.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlagen, de beantwoording van de ingekomen zienswijze en de ruimtelijke onderbouwing moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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.

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

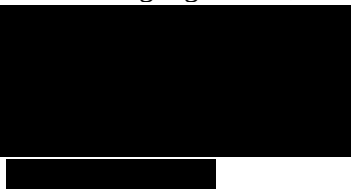
Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

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, eerste lid onder a en c, juncto artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3, juncto 3.10, eerste lid onder a van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen, berekeningen en ruimtelijke onderbouwing alsmede de beantwoording zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht



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

“Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

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.”

EINDOORDEEL ACTIVITEITEN

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

Activiteit “HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING”

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan “St. Jacobskerk e.o.”

Daarbij is geconstateerd dat het bouwplan in strijd is voor wat betreft het bouwen buiten de bouwstrook en het creëren van extra zelfstandige woningen buiten de bouwstrook.

Het bouwplan heeft met ingang van 10 mei 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit bouwplan en de ontwerpbeschikking is gedurende deze termijn een zienswijze ingediend.

Deze zienswijze is per brief met kenmerk 201103520/27 beantwoord. In deze zienswijze hebben wij geen aanleiding gezien ons standpunt over de aanvraag te herzien.

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.

Wij motiveren de ontheffing als volgt:

Motivering ontheffing op basis van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontheffing.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Activiteit “BOUWEN”

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2003, het Gebruiksbesluit, de Bouwverordening en het bestemmingsplan “St. Jacobskerk e.o.”.

Uw bouwplan is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht “Centrum”.

Op basis van artikel 12a, eerste lid onder a van de Woningwet is het bouwplan beoordeeld door de welstandcommissie. Zij heeft het bouwplan akkoord bevonden op 20 juli 2011.

Het advies luidt als volgt:

“Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen Cluster Binnenstad en het Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota.

De commissie is van mening dat de voorgestelde wijzigingen ten behoeve van de betreffende appartementen van het pand in schaal, compositie, verschijningsvorm, indeling, materiaalgebruik, detaillering, kleurstelling en in positionering voldoende passend zijn bij de architectuur.”

Wij nemen dit advies over.

Op grond van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 10 motorvoertuigen. Dit betreft een toename van 6 parkeerplaatsen ten opzichte van de laats vergunde situatie. De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein en voldoet derhalve niet aan dit artikel.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.5.30, vierde lid van de Bouwverordening hiervan ontheffing wordt verleend. Wij maken hiervan gebruik.

Om de navolgende redenen is ontheffing mogelijk:

De Parkeerdruk neemt toe met zes plaatsen tot een totaal van 10 parkeerplaatsen. Deze toename kan niet worden afgewikkeld op het openbaar gebied. De vergunninghouder heeft voor afgifte van deze omgevingsvergunning een ondertekend contract (objectnummer 5500, huurdernummer 1145, d.d. 9 oktober 2012) overlegd voor de huur van 6 parkeerplaatsen in een nabij (binnen 750m) gelegen parkeergarage (Scheveningseveer 19) voor de duur van minimaal 10 jaar.

In het contract staat onder nadere bepalingen opgenomen dat de ligging van de parkeerplekken kan worden gewijzigd vanwege de planontwikkeling van Castellum Projectontwikkeling B.V. Indien dit zich voordoet tijdens de overeengekomen huurperiode (15 oktober 2012 – 22 november 2022) dan dient u een gewijzigd contract te overleggen voor de huur van 6 parkeerplaatsen voor de resterende periode tot 14 november 2022. Deze gewijzigde ligging van de te huren parkeerplaatsen dient te allen tijde binnen een straal van 750 meter te zijn gelegen van de woningen aan het Noordeinde 107-109.

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

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

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 overgelegd 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 201103520 alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - o een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - o een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de te maken door-(braak/braken);
 - o De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - o de werktekeningen van de staalconstructies van het bouwwerk.
- Of indien het werk als is uitgevoerd:
 - o Een controleberekening waaruit blijkt dat de gemaakte constructie voldoende sterk en stabiel is.
 - o Constructietekening(en);

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.

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. E.e.a. indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt.

Bouwverordening**Artikel 4.5. Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden**

1. Het bouwtoezicht dient - voor zover het betreft bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van een omgevingsvergunning voor het bouwen - ten minste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.
2. Het bouwtoezicht dient ten minste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.
3. Het bouwtoezicht dient ten minste een week van tevoren in kennis te worden gesteld van het voornemen om een werktuig te gebruiken, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving kan veroorzaken.
4. De in het eerste, tweede en derde lid bedoelde kennisgevingen moeten schriftelijk geschieden.

Artikel 4.8 t/m 4.10 Veiligheid op het bouwterrein

1. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

2. Op een terrein, waarop een bouw of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpauzen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen:
 - a. de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
 - b. machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;
3. Het tweede lid is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemalingspompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.
4. Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Artikel 4.11 Bouwafval

1. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
 - b. steenwol, mits dit meer dan 1m³ per bouwproject bedraagt;
 - c. glaswol, mits dit meer dan 1m³ per bouwproject bedraagt;
 - d. overig afval.
2. Overig afval, zoals bedoeld in het voorgaande lid, onder d, en de fracties bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c, moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.
3. Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject, minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht, dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Artikel 4.12 Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden.

1. Van het gereedkomen:
 - a. van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, alsmede van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - b. van de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies moet het bouwtoezicht onmiddellijk na de voltooiing van de onder a en b bedoelde werkzaamheden in kennis worden gesteld.
2. Onderdelen van het bouwwerk, waarop het eerste lid betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving.
3. Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.
4. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.
5. De in dit artikel bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

Bouwbesluit

AFDELING 2.2 Sterkte bij brand

Artikel 2.9 lid 1

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.

Noot: de dakconstructie waar de rookvrije vluchtroute overheen vlucht dient te voldoen aan dit artikel.

Artikel 2.9 lid 2

Onverminderd het eerste lid, wordt een uiterste grenstoestand van een in tabel 2.9.1 aangegeven hoofd draagconstructie gedurende de in die tabel aangegeven tijdsduur niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingscombinaties die kunnen optreden bij brand.

Tabel 2.9.1

hoofddraagconstructie

tijdsduur van de brandwerendheid met
betrekking tot bezwijken in minuten

indien een vloer van een verblijfsgebied van de woonfunctie 90
hoger ligt dan 7 m en niet hoger dan 13 m boven het meetniveau

Noot: Dit geldt o.a. voor de vluchtroute over het (de) dak(en). Zie ook tekening 400-03.

AFDELING 2.12 Beperking van ontwikkeling van brand**Artikel 2.92**

Een constructie-onderdeel heeft aan een zijde die niet grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de klasse die voor die zijde is aangegeven in tabel 2.91.

Tabel 2.91

Woonfunctie met een gebruikersoppervlakte van niet meer dan 500 m² gelegen in een woongebouw

Binnenoppervlak	Rookvrije vluchtroute	Brandvoortplantingsklasse 2
	Algemeen	Brandvoortplantingsklasse 4
Buitenoppervlak	Rookvrije vluchtroute	Brandvoortplantingsklasse 2
	Algemeen	Brandvoortplantingsklasse 4
Beloopbaarvlak	Rookvrije vluchtroute	Brandvoortplantingsklasse T1
	Algemeen	Brandvoortplantingsklasse T3

AFDELING 2.15 Beperking van ontwikkeling van rook**Artikel 2.126 lid 2**

Indien een constructie-onderdeel aan een zijde die grenst aan de binnenlucht in een besloten ruimte waardoor een rookvrije vluchtroute voert, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting heeft die voldoet aan klasse 2, maar niet aan klasse 1, heeft dat constructie-onderdeel aan die zijde, in afwijking van het eerste lid, een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 2,2 m⁻¹.

AFDELING 2.17 Vluchten binnen een rookcompartiment en/of subbrandcompartiment**Artikel 2.146 lid 7**

Een toegang als bedoeld in het zesde lid, van een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte, is een toegang van een brandcompartiment of een subbrandcompartiment, of ter plaatse van die toegang begint een route naar de toegang van een brandcompartiment of een subbrandcompartiment. Een besloten ruimte op die route heeft een niet-ioniserende rookmelder die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555.

Noot: op drie plaatsen dient een extra rookmelder conform NEN 2555 aangebracht te worden. Zie ook tekening 400-03.

Te weten: Eerste verdieping, voorentreeruimte naast toilet en ruimte naast cv-ruimte.
Tweede verdieping, entree naast toilet

AFDELING 3.20 Daglicht

In een aantal appartementen is de vloeroppervlakte d.m.v. de krijtstreepmethode gereduceerd om rekenkundig aan de daglichteis te kunnen "voldoen" (in ruimte OR 3.2 zelfs tot nul en mag helemaal niet als verblijfsruimte worden gebruikt). De woningen lijken dan ook te voldoen, doch de toekomstige bewoners zullen de woningen als donker ervaren. Daarom moeten de bewoners hiervan op de hoogte worden gebracht door dit in de verkoopfolder te vermelden. Wij ontvangen graag deze kennisgeving.

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

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).

MELDING AANVANG WERKZAAMHEDEN

(ten minste twee dagen voor de aanvang melden)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Behoort bij omgevingsvergunning van: [REDACTED]

Adres : Noordeinde 107, 107-A en 109

Dossiernummer : 201103520

[REDACTED] : [REDACTED]

Dienst :

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zullen beginnen op: _____

Welke ondernemers nemen deel aan de uitvoering en voor welke activiteit?

Activiteit : _____

Naam : _____

Adres: straat + huisnummer : _____

Postcode + plaats : _____

Telefoonnummer : _____

Activiteit : _____

Naam : _____

Adres: straat + huisnummer : _____

Postcode + plaats : _____

Telefoonnummer : _____

Activiteit : _____

Naam : _____

Adres: straat + huisnummer : _____

Postcode + plaats : _____

Telefoonnummer : _____

(zonodig op een afzonderlijk blad vervolgen)

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,

MELDING VOLTOOIING WERKZAAMHEDEN

(Uiterlijk op de dag van beëindiging melden)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Behoort bij omgevingsvergunning van: [REDACTED]

Adres : Noordeinde 107, 107-A en 109
Dossiernummer : 201103520
[REDACTED] : [REDACTED]
Dienst :

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zijn voltooid op _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,
