



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201317567/5500201
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Paviljoensgracht 64 en 66A en 66B

Geachte heer,

Op 8 november 2013 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten van de bedrijfsruimte met woning Paviljoensgracht 64 tot twee woningen, en het in pandig veranderen van de bovenwoning Paviljoensgracht 66-B.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' 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.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben met ingang van 20 oktober 2014, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.12 en 2.18 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 2.2, eerste lid, onder b, en artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, 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

201317567/A5500201
11-12-2014
17:09:15

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn 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.

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

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 met uw DigiD via www.rechtspraak.nl.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

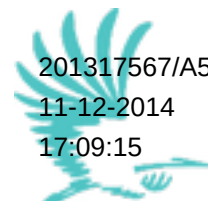
- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt 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.

bijlagen:

- 1. beoordeling activiteiten
- 2. ruimtelijke onderbouwing



201317567/A5500201
11-12-2014
17:09:15

BEOORDELING ACTIVITEITEN

(Bijlage bij beschikking aanvraag omgevingsvergunning)

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

De aangevraagde activiteit is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' en de activiteit heeft betrekking op een bouwwerk dat wordt vermeld op de Lijst Rijks- en Gemeentelijke Monumenten.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Gemengde doeleinden I + Wonen' is opgenomen;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een woning buiten het toegestane bebouwingsvlak voor hoofdgebouwen, waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften.

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'.

Ingewonnen advies:

De welstands- en monumentencommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Zij heeft het bouwplan akkoord bevonden op 16 april 2014.

Het advies luidt als volgt:

Akkoord

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

"De commissie adviseert positief over de aanpassing van de vm. winkelpui en over de wijziging van het achterhuis. De kenmerkende gevelindeling aan de voorzijde ter plaatse van de begane grond blijft ook met het toevoegen van twee stijlen voldoende herkenbaar als winkelpui.

De nieuwe dakbedekking van het achterhuis, de twee dubbele deuren in de achtergevel en de voorgestelde dakkapel op het achterdakvlak sluiten goed aan bij de uitstraling van het achterhuis."

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 van de Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze vergunning verbinden wij met betrekking tot deze activiteit de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Nader in te dienen gegevens en bescheiden (Artikel 2.1, 2.2 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 in 3-voud te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. referentienummer **201317567**.

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

Benodigde constructieve gegevens:

- een constructietekening met details van alle de (staal-)constructies, vloer- en kapconstructies;

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 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.

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.

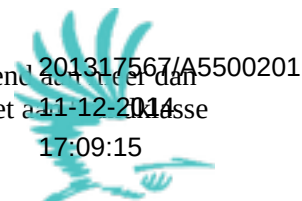
Afdeling 2.2 Sterkte bij brand

Een bestaande vloer, trap of hellingbaan, waarover of waaronder een beschermde route voert, bezwijkt niet binnen 20 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die beschermde route niet ligt.

Een bestaande bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen 30 minuten door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment.

Afdeling 2.8 Beperken van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan of afgeleid van één (sub-)brandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m² voldoet aan klasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.



Dit geldt niet voor een schacht die uitsluitend bestemd is voor één of meer boven elkaar gelegen bad-of toiletruimten en die niet door andere ruimten voert.

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Een zijde van een constructieonderdeel gelegen in een extra beschermde vluchtroute en die grenst aan de binnenlucht voldoet ten minste aan brandklasse B en aan rookklasse s2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Een beloopbaar vlak van een voor personen bestemde vloer, trap of hellingbaan in een extra beschermde verkeersruimte die grenst aan de binnenlucht heeft een rookklasse s1_{fl} en een brandklasse C_{fl}.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag ten hoogste 40 dB zijn in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning.

Nadere aanwijzingen

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.

Wet samenhangende besluiten

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in het kader van deze wet in ieder geval 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.

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 dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit 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>

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Gemengde doeleinden I + Wonen', is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan op grond van artikel 7, lid 3 voor wat betreft het realiseren van een woning buiten het toegestane bebouwingsvlak voor hoofdgebouwen.

Het bestemmingsplan biedt geen (volledig) 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.

Ingewonnen advies:

Met het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RIS 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 het ingewonnen advies 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.

Beoordeling activiteit: ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten ’

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Paviljoensgracht 64-66, kadastraal bekend als gemeente ‘s-Gravenhage sectie I en nummer 495, overeenkomstig de gewaarmerkte tekeningen ingediend op 27 maart 2014.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Monumentenverordening Den Haag 2010. Ingevolge artikel 3 en 9 van deze verordening is het pand beschermd als gemeentelijk monument en is voor het wijzigen van het monument een vergunning vereist.

Ingewonnen advies:

Op basis van artikel 10, lid 2 van de Monumentenverordening is het plan voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten van de bedrijfsruimte met woning Paviljoensgracht 64 tot twee woningen en het inpandig veranderen van de bovenwoning Paviljoensgracht 66B voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie. De commissie heeft in de vergadering van 16 maart 2014 als volgt beoordeeld:

Akkoord

“De commissie adviseert positief over de interne wijzigingen en over de aanpassing van de vm. winkelpui en de gevels van het achterhuis. De aanpassingen ten behoeve van een woonfunctie vinden plaats binnen de structuur van voorhuis, tussenlid en achterhuis. Deze karakteristieke structuur blijft voldoende behouden en herkenbaar. Hetzelfde geldt voor de oorspronkelijke delen van de constructie van het achterhuis, in het bijzonder de kapconstructie. De nieuwe indeling van de voorgevel ter plaatse van de begane grond – het toevoegen van twee stijlen – behoudt de idee van een winkelpui. De nieuwe dakbedekking van het achterhuis, de twee dubbele deuren in de achtergevel en de voorgestelde dakkapel op het achterdakvlak passen binnen de kenmerken van het achterhuis en het monument als geheel.”

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen en het ingewonnen advies waarmee wij ons kunnen verenigen zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan geen onaanvaardbare aantasting van de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het monument betekent.

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

De 18^e eeuwse kapconstructie van het achterhuis dient ongewijzigd te blijven. Indien blijkt dat de te maken woningen niet voldoen aan de wettelijke eisen en gebruiksmogelijkheden, dient de strijdigheid zonder aantasting van deze cultuurhistorische waarden te worden opgelost en het gewijzigde plan aan de afdeling Monumentenzorg & Welstand ter goedkeuring te worden aangeboden.

II

De definitieve maatregelen ter opheffing van de problemen met het metselwerk van de achtergevel van het achterhuis en de hiermee verbonden maatregelen dienen eveneens tevens ter goedkeuring aan de afdeling Monumentenzorg & welstand te worden overlegd.

III

Indien tijdens de restauratie tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient er contact opgenomen te worden met de afdeling Monumentenzorg om te bezien of een nadere goedkeuring nodig is.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Op 8 november 2013 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door Wijkontwikkelings maatschappij Stationsbuurt-Oude Centrum Den Haag C.V. voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten van de bedrijfsruimte met woning Paviljoensgracht 64 tot twee woningen en het inpandig veranderen van de bovenwoning Paviljoensgracht 66-B.

1.2 Ligging plangebied

De locatie waarop de onderhavige aanvraag betrekking heeft bestaat uit een van oorsprong 3 laags voorhuis met kap en een niet aan de straatzijde gelegen 2 laags achterhuis met kap, welke op de 1^e verdieping fysiek wordt onderbroken door een plat dak dat voorzien is van een terras. Het achter het achterhuis gelegen achtererf is niet vanaf de openbare straat bereikbaar.

1.3 Beschrijving van het project

Het bestaande, inmiddels gedeeltelijk leegstaande pand, wordt bouwkundig gewijzigd naar een woning in het voorhuis op de begane grond met een gbo van zo'n 93 m² en een woning in het achterhuis op de 1^e en kapverdieping met een gbo van zo'n 83 m². Beide woningen worden ontsloten aan de Paviljoensgracht en krijgen een tuin met berguimte op het achtererfgebied. De bestaande bovenwoning in het voorhuis wordt inpandig gewijzigd door het realiseren van een trap vanaf de 2^e verdieping naar de zolderruimte in de kapconstructie.

1.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het bouwplan ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum' van toepassing is.

Op het perceel rust volgens het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde doeleinden I + Wonen'. De aanvraag is hiermee in strijd aangezien de te realiseren zelfstandige woning in het achterhuis is gelegen buiten het bebouwingsvlak van de plankaart dat bedoeld is voor hoofdgebouwen. Buiten dit bebouwingsvlak mogen in beginsel geen hoofdgebouwen (lees: zelfstandige woningen) worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om van de voorschriften af te wijken. Een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet daardoor overwogen worden.

De afweging voor deze afwijking volgt in de onderstaande paragrafen. Hierin wordt het voorgenomen gebruik eerst afgezet tegen het relevante, geldende beleidskader. Daarna wordt de strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan afgewogen.

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;

201317567/A5500201

11-12-2014

17:09:15

- het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie;
- lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het initiatief vormt geen tegenstrijdig belang in relatie tot bovengenoemd beleid.

2.2 Gemeentelijk beleid

Beleid ten aanzien van wonen in de binnenstad

De Haagse woonvisie 2009-2020 vormt de leidraad voor het gehele gemeentelijke woonbeleid. In de Woonvisie wordt als uitgangspunt gesteld om het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Een groot deel daarvan zal in de bestaande stad moeten worden gebouwd of verbouwd. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in woningtypen en architectuur.

Het voornemen draagt bij aan het behoud van de kwaliteit voor dit centrumstedelijk deel van de binnenstad waar transformatie van oude bedrijfsruimten en in hogere dichtheden bouwen van woningen gestimuleerd wordt.

3 STEDENBOUWKUNDIG en/of PLANOLOGISCHE KADER

3.1 Beoordeling strijdigheid

3.1.1 Het gebruik

Zoals uit de voorgaande paragrafen is gebleken is het aangevraagde (ver-)bouwplan voor wat betreft de functies in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar past het initiatief wel binnen de beleidsdoelstellingen van de verschillende schaalniveaus.

Het intensiveren van het bestaande gebruik tast daarbij de (Rijks-)monumentale waarden van het pand niet aan volgens monumentenzorg en draagt bij aan de revitalisatie van dit deel van de binnenstad en om daarmee tevens het draagvlak voor het stedelijke voorzieningenniveau in stand te houden en te vergroten.

3.2 Beoordeling aanverwante ruimtelijke aspecten

Wij hebben beoordeeld of het te wijzigen gebruik en de daaraan gerelateerde verbouw voldoet aan aanverwante ruimtelijke aspecten. Hieronder worden de ruimtelijke aspecten parkeren, water, geluid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, natuur en externe veiligheid beschreven.

Het gedeeltelijk wijzigen van het bestaande gebruik tast de monumentale waarden van het pand niet aan volgens monumentenzorg en draagt bij aan de revitalisatie van dit deel van de binnenstad om daarmee tevens het draagvlak voor het stedelijke voorzieningenniveau in stand te houden en te vergroten.

3.2.1 Parkeren

Het parkeren en stallen van auto's is een belangrijke sleutel in het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente. Hoge stedelijke bebouwingsdichtheden leiden zonder adequate voorzieningen tot een vaak te zware belasting van de openbare ruimte. Dat geldt zowel voor woon- als werkfuncties.

Het parkeerbeleid is er op gericht om via een stelsel van parkeernormen, voldoende parkeergelegenheid te creëren. Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen in een (ver-)bouwplan in beginsel op eigen terrein worden gerealiseerd. Het parkeeraspect wordt bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning getoetst en beoordeeld aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen.

In het onderhavige geval is sprake van een verbouwsituatie waarbij de bestaande situatie een parkeerbehoefte heeft van 1,9 parkeerplaatsen (hierna: pp). In de nieuwe situatie wordt de parkeerbehoefte 1,1 pp. Hierdoor is er een afname van de parkeerdruk en geen strijdigheid met de Bouwverordening inzake het parkeerbeleid.

Ondanks dit gegeven kan er niet geparkeerd worden op eigen terrein. De toekomstige bewoners van de woningen wordt volgens de aanvrager een parkeerplaats aangeboden in de besloten parkeergarage aan de Looijerstraat. Deze garage ligt op circa 200 meter afstand van het bouwplan.

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'. Het plan ligt in het centrumgebied van Den Haag en is onderdeel van het boezemgebied. In de Watervisie Den Haag zijn voor het boezemgebied geen extra bergingseisen geformuleerd. Uit de recent uitgevoerde Doorstroomstudie Den Haag blijkt echter dat bij langdurige hevige regen het water niet snel genoeg uit het centrum van Den Haag kan worden afgevoerd. Het water stijgt daardoor snel. Hiermee neemt de kans op wateroverlast toe, met name in de omliggende lagere delen van de stad. Ook neemt de stroomsnelheid van het water toe, treedt meer erosie op waardoor kades mogelijk eerder vervangen moeten worden. Daarom wordt in het boezemgebied gezocht naar maatregelen om het water langer vast te houden en vertraagd af te voeren.

Vanwege de aard van deze aanvraag is geen sprake van nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect (veiligheid, waterkering, waterkwaliteit, watersysteemkwaliteit, ecologie en waterkwantiteit). De verharde , op grond van de Wabo vergunningsplichtige, oppervlakte neemt niet toe waardoor er geen extra eisen behoeven te worden gesteld tot alternatieve waterberging.

3.2.3 Geluid

Voor de Paviljoensgracht en de Stille Veerkade geldt geen maximale rijsnelheid van 30 km per uur. Daarmee is de maximaal toegelaten rijsnelheid 50 km per uur. Op grond van de Wet geluidhinder hebben deze wegen daarmee een wettelijke onderzoekszone. De nieuw te realiseren woning in het achterhuis ligt binnen deze zones.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het aannemelijk is dat de gecumuleerde geluidsbelasting op de achtergevel van het achterhuis lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, waardoor het realiseren van een woning op deze locatie geen belemmering met zich meebrengt voor wat betreft dit aspect.

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 betekenende mate'(NIBM) is aan te merken.

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 betekenende mate'. Het is dan ook aannemelijk, dat de invloed van een toename van enkele voertuigen ten gevolge van dit (ver-)bouwplan vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit initiatief.

3.2.5 Bodem

De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, van de Regeling omgevingsrecht, juncto artikel 2.1.5 van de Bouwverordening, is niet nodig aangezien de nieuwe functie (woonfunctie) naar aard en omvang gelijk is aan de vorige functie (bijeenkomstfunctie).

Ten behoeve van de nieuw te realiseren bergingen hoeft er, gelet op de grootte en functie, bodemonderzoek verricht te worden.

201317567/A5500201

11-12-2014

17:09:15

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 bij dit initiatief geen bodemverstorende activiteiten voorzien, ook niet voor wat betreft de herinrichting van het achterterrein, om in het onderhavige geval voor een archeologisch onderzoek in aanmerking te komen.

3.2.8 Natuur

Groen

De nota 'Groen kleurt de stad' - beleidsplan voor het Haagse groen 2005-2015 verwoordt het groenbeleid van Den Haag. Op grond van de aanwezige waarden zijn grote delen van het groen in Den Haag van bijzonder belang voor de kwaliteit, de identiteit en de belevingswaarde van de stad alsmede voor de kwaliteit en de verspreidingsmogelijkheden van planten en dieren. Deze vormen gezamenlijk de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Inzet is deze stedelijke groenstructuur duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te versterken.

Het bouwplan leidt niet tot een vergroting van het bestaande oppervlak, is voorzien van een buitenruimte en is niet gelegen in of nabij een ecologische verbindingzone waardoor het plan geen negatieve invloed heeft op de natuurontwikkeling in het stedelijk gebied.

Flora en fauna

Op grond van de Flora en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Er is niet gebleken, dat op onderhavige locatie beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen die door de beoogde werkzaamheden kunnen worden bedreigd.

3.2. 9 Externe veiligheid

Dit aspect is niet aan de orde aangezien in de nabijheid van het plangebied geen spoor- of waterwegen aanwezig zijn waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden.

4 BELEMMERINGEN

4.1 Beoordeling belemmeringen

Wij hebben beoordeeld of de omgevingsaanvraag onevenredige belemmeringen oplevert ten aanzien van het gebruik voor de direct aangrenzende percelen en hun gebruikers. Hieronder worden deze belemmeringen beschreven.

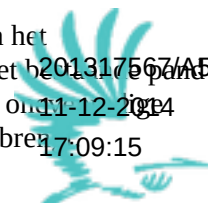
4.1.1 bezonning en windhinder

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.

De schaduwhinder dient te worden beperkt tot de door de Gemeenteraad vastgestelde richtlijnen (minimaal 2 uur mogelijke bezonning op 21 februari / 19 oktober).

In het onderhavige bouwplan is er geen strijdigheid met de maximale bouwhoogten van het bestemmingsplan aangezien er geen verhoging dan wel een minimale uitbreiding van het bestaande plaats vindt, middels een dakkapel. Hierdoor kan gesteld worden dat het initiatief geen onaanvaardbare schaduwhinder voor de direct aangrenzende percelen op de begane grond met zich meebrengt.



Windhinder

Een windhinderonderzoek is met name van toepassing in geval van hoogbouw (hoger dan 25m) . Van de uitbreiding middels een serre en dakopbouw wordt geen windhinder verwacht.

4.1.2 Kabels en leidingen

Voor zover bekend lopen er geen kabels en leidingen vanuit het perceel naar of via de aangrenzende percelen. Verdere toetsing is derhalve niet noodzakelijk.

4.1.3 Privaatrecht

Er zijn in het bestaande achterhuis op de 1^e verdieping reeds raamopeningen die uitzicht geven op het achtererfgebied van de nieuw te realiseren woning op de begane grond. Aan deze situatie verandert feitelijk niets.

4.1.4 Onttrekking van grondwater

Er vinden geen activiteiten plaats bij het (ver-)bouwplan waarbij grondwater dient te worden onttrokken dat ook van invloed is op de belendende percelen. Verdere toetsing is derhalve niet noodzakelijk

5 UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Het verbouwplan betreft geen plan waarop de gestelde criteria in artikel 6.2.1 van het Besluit omgevingsrecht van toepassing zijn en derhalve het vaststellen van een exploitatieplan op grond van afdeling 6.4 van de Wet op de ruimtelijke ordening niet van toepassing is.

6 AFWEGING EN CONCLUSIE

Het bouwplan past binnen het ruimtelijke beleid zoals beschreven in paragraaf 2 van de ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de intentie van het geldende bestemmingsplan en is ons inziens ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten en overige belemmeringen geen reden om niet over te gaan tot het verlenen van dit bouwplan.

Gelet op het bovenstaande is het voorliggende bouwplan goed ruimtelijk te onderbouwen en kan medewerking worden verleend aan een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo.

7 WEERLEGGING ZIENSWIJZEN

Tijdens de tervisielegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

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