



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Fahrenheitstraat 335 en naast Amperestraat 44

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202008246/7747219

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 14 mei 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk slopen en veranderen van het kantoor Fahrenheitstraat 335 en naast de woning Amperestraat 44 tot 43 appartementen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' waarop de reguliere 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.

Van de gelegenheid om reacties in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze reacties hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De beantwoording van de reacties is bijgevoegd. Deze moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202008246/7747219

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, 2.16 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c en 2.2, lid 1, onder b van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde stukken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

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,

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 er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nummer 2710.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd 'Valkenboskwatier'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Regentesse- / Valkenboskwartier (integrale herziening)' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 4' en 'Wonen - 1', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', de gebiedsaanduiding 'Overige zone - gemeentelijk beschermd stadsgezicht' en de bouwaanduiding 'bouwhoogte 4m, 5m, 8m, 11m en 14m' en 'goothoogte 5m, 8m en 11m' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Regentesse- / Valkenboskwartier (integrale herziening)' bestemd voor:

- a. bedrijven die behoren tot de categorieën A en B uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging' als opgenomen in bijlage 6 van de regels;
- b. detailhandel en opslag;
- c. wonen;
- d. dienstverlening;
- e. kantoor;
- f. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van welzijnsvoorzieningen en bibliotheek;
- g. culturele voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat dat bouwwerken binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden binnen de aangeduide bouw- en goothoogte.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Regentesse- / Valkenboskwartier (integrale herziening)' voor wat betreft het overschrijden van de aangeduide bouw- en goothoogten en bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan 'Regentesse- / Valkenboskwartier (integrale herziening)' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's en fietsen op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 6 augustus 2020 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 augustus 2020 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 en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

"De commissie adviseert positief over de transformatie van het kantoorgebouw, daarvoor een fabriek met een toonzaal, naar wonen. Het plan bestaat uit drie delen: een aanpassing en uitbreiding van het monumentale bouwdeel aan de Fahrenheitstraat, het inrichten van het binnenterrein met gebruikmaking van de historische loods en een invulling van het 'gat' in de bebouwing aan de Ampèrestraat.

Het herstel, deels reconstructie, van de gevel en de kappen aan de Fahrenheitstraat is zorgvuldig. De oorspronkelijke gevelindeling keert terug en de aanpassingen/toevoegingen ten behoeve van de nieuwe functie worden een vanzelfsprekend onderdeel van de gevel.

De voorgestelde kleurstelling van de gevel aan de Fahrenheitstraat – het houtwerk en de lateien boven de gekoppelde vensters – lijkt af te wijken van de oorspronkelijke kleurstelling. De commissie vraagt een kleuronderzoek en een daarop gebaseerd kleurvoorstel, op een later moment ter nadere goedkeuring voor te leggen.

De uitbreiding op het binnenterrein gaat vrijwel geheel schuil achter de historische gevel en de kappen en heeft daardoor op die bebouwing en het straatbeeld geen negatieve invloed. De architectuur van deze uitbreiding is eigen en eigentijds, een stalen grid met een invulling van metselwerk en glas, maar verwijst ook naar het industriële verleden van de locatie.

Ook het (her)gebruik van de historische loods als onderdeel van het collectie binnenterrein houdt het industriële verleden zichtbaar en maakt de loods een interessant onderdeel van het nieuwe wooncomplex.

De nieuwbouw aan de Ampèrestraat heeft een hoofdopzet van plint, twee verdiepingen en een kapverdieping. Deze opzet voegt zich goed in de straatwand en ook de architectuur met een verbijzonderde begane grond, waarin zich de toegang tot het collectieve binnenterrein bevindt, is passend in deze omgeving.”

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

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan ‘Regentesse- / Valkenboskwartier integrale herziening’ de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Voor een aanvraag van een omgevingsvergunning geldt, dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld.

Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan niet het geval is.

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 deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

De 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. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke

Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica,
e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl.

Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via
www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer: **202008246**.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de constructietekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - het grondonderzoek en een grondmechanisch advies;
 - de gegevens van de bestaande constructies en fundering;
 - de controleberekeningen waaruit blijkt dat de bestaande constructies en fundering voldoen met betrekking tot de belastingen in de nieuwe situatie;
noot: I.v.m. toename van het bouwvolume dient de stabiliteit in de nieuwe situatie te worden verantwoord, inclusief de controleberekeningen van de bestaande stabiliteitsvoorzieningen;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - de gegevens waaruit blijkt dat de constructie voldoet met betrekking tot ontploffingsdruk;
noot: In ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB. De omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk.
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
 - de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van de gevelelementen;
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.
noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de te realiseren veranderingen in de bestaande constructies, inclusief constructieberekeningen en tekeningen, waarin duidelijk de veiligheid en standzekerheid tijdens de uitvoering wordt aangetoond;
 - een werkplan, de uitvoeringswijze en faseringstekeningen;
 - de kwaliteit van de te handhaven bestaande constructieonderdelen en bestaande fundering in het werk controleren;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen

worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;

- de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
- een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus.
- een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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

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

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

Bouwtechnische maatregelen

Brandveiligheid volgens hoofdstuk 2 van het bouwbesluit

2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

De volgende aanvullingen in de rapportage te verwerken:

- Op pagina 16 van de rapportage “CFD simulaties t.b.v. aanmerken binnenruimte als niet besloten ruimte” wordt aangegeven dat de grenswaarden van de galerij overschreden wordt. Gelieve specifiek aangeven vanaf welke tijdsduur dit het geval is en hoe lang deze kritische waarde overschreden wordt. Tevens dient nader onderbouwd te worden waarom kort door de rook vluchten niet als problematisch gezien wordt en wat gezien wordt als korte afstand.
- Benodigde overige gegevens:
- *Een bodemonderzoek dat uitgevoerd is door een persoon of instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.*

Een kleuronderzoek en een daarop gebaseerd kleurvoorstel voor de gevel aan de Fahrenheitstraat dient voorafgaand aan de werkzaamheden ter nadere goedkeuring aan de welstands- en monumentencommissie voorgelegd te worden.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur over de noodzaak van aanvullingen op en / of aanpassingen van het ingediende bouwveiligheidsplan een bouwveiligheidsplan en een stempelplan.

Het bouwveiligheidsplan/stempelplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres: oloaanvraag@denhaag.nl. Vermeld in alle gevallen ons kenmerk.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten zijn goedgekeurd.

Het bouwveiligheidsplan dient, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, onder andere het volgende te bevatten:

- Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- Een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- De gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
- Een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - o De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - o De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - o De situering van het bouwwerk;
 - o De plaats van de bouwkransen;
 - o De aan- en afvoerwegen;
 - o De laad-, los- en hijszones;
 - o De plaats van de bouwketen;
 - o De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - o De in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - o De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - o Een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
- Een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een rapportageplan betreffende de meetresultaten.

Noot:

De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

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 bouwveiligheidsplan;

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- Het straatpeil is uitgezet.

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.

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 te mailen aan oloaanvraag@denhaag.nl.

Afdeling 8.1

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.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Nadere aanwijzingen

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

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

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Regentesse- / Valkenboskwartier (integrale herziening)' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Gemengd - 4' en 'Wonen - 1', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', de gebiedsaanduiding 'overige zone - gemeentelijk beschermd stadsgezicht' en de bouwaanduiding 'max bouwhoogte resp. 4, 5, 8, 11 en 14m' en 'max goothoogte resp. 5, 8 en 11m' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8 lid 2, sub a en b van het bestemmingsplan 'Regentesse- / Valkenboskwartier (integrale herziening)' voor wat betreft het overschrijden van de maximum bouwhoogte met maximaal ca 9,4m.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan artikel 23 lid 2, sub 1 onder a van het bestemmingsplan 'Regentesse- / Valkenboskwartier (integrale herziening)' voor wat betreft het bouwen van een bouwwerk buiten het bouwvlak voor wat betreft de containerruimte.

Op grond van het bestemmingsplan 'Regentesse- / Valkenboskwartier (integrale herziening)' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Naast Ampèrestraat 44: akkoord. Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte van 4 meter toe en een dakopbouw. Het initiatief betreft 3 bouwlagen met een kap. Het voorstel is al reeds als beginselplan in 2018 behandeld. Daarin werd geadviseerd dat een grotere bouwhoogte voorstelbaar is op deze locatie indien deze dan dezelfde bouwhoogte heeft als de omliggende panden. De naastgelegen panden mogen een maximale bouwhoogte hebben van 10 of 11 meter en hebben eveneens de aanduiding dakopbouw. De maximale bouwhoogte is akkoord en conform de dakopbouwen in de omgeving.

Kantoor Fahrenheitstraat 335: akkoord. Er zijn geen grote afwijkingen van de huidige situatie. Het pand blijft voldoende herkenbaar. De nieuwe containerruimte is gesitueerd op de plaats van de huidige berging. Dit is een ondergeschikte wijziging akkoord.

De aanvraag draagt bij aan de ambitie van de Agenda Ruimte voor de Stad om binnenstedelijke verdichting te realiseren, zodat we de groeiende bevolking kunnen huisvesten en doelgroepen als studenten en starters in de stad kunnen accommoderen.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een sloop-nieuwbouwsituatie van kantoor naar wonen. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 30 parkeerplaatsen op het maatgevend moment avond-nacht. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 30 parkeerplaatsen waarvan 17 voor bewoners en 13 voor bezoekers. De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 90%. Parkeren door gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee niet aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeereis voor motorvoertuigen als bedoeld in artikel 5.1 onder b. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6 van de planregels juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

- Er is sprake van een door het college aangewezen gebied welke in een afzonderlijk collegebesluit is vastgelegd (RIS304365) conform paragraaf 4.3.1 van de Nota Parkeernormen Den Haag.

Het college zal voor het adres Fahrenheitstraat 335-341 vrijstelling verlenen voor een deel van de parkeereis en gaat akkoord met het plaatsen van vier deelauto's in de openbare ruimte als oplossing van de parkeereis met de volgende argumenten:

- Het realiseren van POET (Parkeren Op Eigen Terrein) is bij het adres Fahrenheitstraat 335-341 niet mogelijk. Dit is vanwege de monumentale status van het gebouw. Zowel de voorgevel, als de voormalige distributiehuis zijn beschermd en mogen niet afgebroken worden. Er is zodoende geen ruimte voorhanden om een parkeergelegenheid in te passen binnen de grenzen van het perceel.

- Het parkeerbeleid biedt wel de mogelijkheid om (een deel van) de parkeerbehoefte op de openbare weg op te vangen als de parkeerdruk dat toelaat (<80%). De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand van Fahrenheitstraat 335-341 ligt in de huidige situatie hoger dan 90%. Hierdoor is het niet mogelijk om de parkeerbehoefte af te wentelen op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het pand.

- In de omgeving van het bouwplan zijn geen parkeerplaatsen op privaat terrein te huur om in de berekende parkeerbehoefte te voorzien.

- Een gedeelte van de parkeereis, te weten 50% van de 30 benodigde parkeerplaatsen voor de bewoners, wordt opgelost door het plaatsen van vier deelauto's. Dit voldoet aan de uitgangspunten uit het stimuleringsprogramma autodelen (RIS 298031). Dit is een deelauto in plaats van vier parkeerplaatsen. De ontwikkelaar heeft een deelauto-aanbieder bereid gevonden vier deelauto's voor deze ontwikkeling in de openbare ruimte te faciliteren voor ten minste twee jaren.

- De ontwikkelaar heeft via de leverancier van de deelauto reeds een aanvraag ingediend, om vier parkeerplaatsen in de nabijheid van het gebouw aan de openbaarheid te onttrekken, en in te richten als parkeerplaatsen voor de vier deelauto's inclusief de benodigde laadpalen. Hiermee is voor het

college voldoende gewaarborgd dat deze deelauto's ook daadwerkelijk geplaatst worden. N.B. Deze vier openbare parkeerplaatsen kunnen aan de openbaarheid worden onttrokken ten behoeve van het plaatsen van de vier deelauto's, omdat er bij het aanwijzen van parkeerplaatsen voor deelauto's geen rekening gehouden dient te worden met de actuele parkeerdruk in een gebied.

- De toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een bewonersparkeervergunning en bedrijfsparkeervergunning volgens de regels die zijn vastgelegd met het op 10 september j.l. genomen collegebesluit tot wijziging van de beleidsregels parkeervergunningen.

- In de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat het bouwplan naast de vier deelauto's niet mag leiden tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving van het plan. Dit zal door de gemeente blijvend worden gemonitord.

- De toekomstige adressen aan de Fahrenheitstraat 335-341 worden op de lijst gezet voor woningen waar geen bewoners- en bedrijfsparkeervergunningen aan worden verstrekt.

- In een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt opgenomen dat in de huur- en of koopcontracten van de woningen staat dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Dit wordt met een kettingbeding vastgelegd, zodat de afspraken ook gelden voor volgende bewoners.

- Ook wordt in een privaatrechtelijk overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar vastgelegd dat de toekomstige VVE verantwoordelijk is voor het in stand houden van het contract met de deelauto-aanbieder. Als deze na 2 jaar afloopt, is de VVE dus verantwoordelijk voor het contract met de deelauto-aanbieder.

- Het niet kunnen realiseren van parkeerplaatsen leidt ertoe dat het pand nog langer leeg blijft staan. Het behoud van dit beeldbepalende gebouw in beschermd stadsgezicht komt in gevaar, met verloedering van de buurt tot gevolg. Het is wenselijk het woningaanbod voor met name mensen die een onmisbare bijdrage leveren aan Den Haag te vergroten (Coalitieakkoord 2018- 2022 en Woonagenda RIS 301880). De verhuurder wil hieraan meewerken.

- De woningbouwopgave van de gemeente Den Haag is 4.000 nieuwe woningen per jaar tot 2040. In totaal zijn er volgens de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS282215) 50.000 woningen nodig om de inwoners van de stad te kunnen huisvesten.

- Bij de toewijzing van woningen zal voorrang gegeven worden aan huurders die werkzaam zijn in de zorg, het onderwijs en bij de politie. Dit is conform de gemeentelijke beleidsdoelen zoals deze zijn vastgelegd in de Woonagenda. (Ris 3101107)

- Het fietsparkeren wordt door de ontwikkelaar op eigen terrein opgelost door middel van een goed bereikbare fietsenstalling. Deze fietsenstalling biedt ook aan buurtbewoners de mogelijkheid hun (elektrische fiets) daar te stallen.

- De ontwikkeling is binnen een acceptabele loopafstand van drie tramhaltes, waarmee naast het deelvervoer andere alternatieve vormen van vervoer voorhanden zijn.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Activiteit Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht

De activiteit betreft het (gedeeltelijk) slopen van het bouwwerk Fahrenheitstraat 335 en Ampèrestraat 46 (202008246), gelegen in het beschermd stadsgezicht ‘Valkenboskwartier’.

Ingevolge artikel 5:1 van de Monumentenverordening Den Haag 2019 is het gebied waarin de activiteit zich bevindt aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht en is op grond van artikel 2.2, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5:4 van de Monumentenverordening Den Haag 2019 een vergunning benodigd voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Monumentenverordening Den Haag 2019.

De activiteit ‘Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht’ is bedoeld om ongewenste openingen en gaten in het straatbeeld van een beschermd stadsgezicht te voorkomen. De omgevingsvergunning kan in ieder geval worden geweigerd als naar het oordeel van het college niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Op 19 augustus 2020 heeft de welstands- en monumentencommissie positief geadviseerd over het nieuwbouwplan ter plaatse van het te slopen bouwwerk. Naar het oordeel van het college is hierdoor voldoende aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk zal worden gebouwd.

Eindoordeel activiteit ‘Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht’ op basis van artikel 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Bouwbesluit 2012

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

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Beoordeling activiteit ‘Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten’

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Fahrenheitstraat 335 t/m 341, Ampèrestraat 46, kadastraal bekend als gemeente ‘s-Gravenhage sectie AM nummer 2710, overeenkomstig de tekeningen.

Ingevolge artikel 3.16 van de Erfgoedwet en artikel 3 van de Monumentenverordening Den Haag 2019 is het pand beschermd als gemeentelijk monument en is op grond van artikel 2.2, lid b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van het monument een vergunning vereist.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Monumentenverordening Den Haag 2019 en de Erfgoedwet.

Ingewonnen advies:

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 3:4 van de Monumentenverordening Den Haag 2019 is het plan voor het wijzigen van het gemeentelijk monument beoordeeld. Op 19 augustus 2020 heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Akkoord

De commissie adviseert positief over de transformatie van het kantoorgebouw, daarvoor een fabriek met een toonzaal, naar wonen. Het plan bestaat uit drie delen: een aanpassing en uitbreiding van het monumentale bouwdeel aan de Fahrenheitstraat, het inrichten van het binnenterrein met gebruikmaking van de historische loods en een invulling van het ‘gat’ in de bebouwing aan de Ampèrestraat.

Het herstel, deels reconstructie, van de gevel en de kappen aan de Fahrenheitstraat is zorgvuldig. De oorspronkelijke gevelindeling keert terug en de aanpassingen/toevoegingen ten behoeve van de nieuwe functie worden een vanzelfsprekend onderdeel van de gevel.

De voorgestelde kleurstelling van de gevel aan de Fahrenheitstraat – het houtwerk en de lateien boven de gekoppelde vensters – lijkt af te wijken van de oorspronkelijke kleurstelling. De commissie vraagt een kleuronderzoek en een daarop gebaseerd kleurvoorstel, op een later moment ter nadere goedkeuring voor te leggen.

De uitbreiding op het binnenterrein gaat vrijwel geheel schuil achter de monumentale gevel en de kappen en heeft daardoor op die bouwdelen geen negatieve invloed.

De architectuur van deze uitbreiding is eigen en eigentijds, een stalen grid met een invulling van metselwerk en glas, maar verwijst ook naar het industriële verleden van de locatie.

Ook het (her)gebruik van de historische loods als onderdeel van het collectie binnenterrein houdt het industriële verleden zichtbaar en maakt de loods een interessant onderdeel van het nieuwe wooncomplex.

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

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.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’.

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

1. Voor de aanvang van de interne sloopwerkzaamheden dient de afdeling Monumentenzorg ingelicht te worden, zodat de behandeld adviseur op de hoogte is van en betrokken kan zijn bij de uitvoering. De melding kunt u via welstand@denhaag.nl indienen.
2. Voorafgaand aan het demonteren van de kap en het torentje dient een werkomschrijving aangeleverd te worden bij de afdeling Monumentenzorg, waarin omschreven wordt op welke wijze de kap en het torentje gedemonteerd worden en hoe de materialen opgeslagen worden. Voorts moet uit de werkomschrijving blijken hoe erop toegezien wordt dat de kap en het torentje op dezelfde wijze heropgebouwd worden.
3. Een kleuronderzoek en een daarop gebaseerd kleurvoorstel voor de gevel aan de Fahrenheitstraat dient voorafgaand aan de werkzaamheden ter nadere goedkeuring aan de welstands- en monumentencommissie voorgelegd te worden.
4. 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.
5. Het voegwerk van de gevelplint dient als bestaand uitgevoerd te worden.

Beantwoording van de ingekomen schriftelijke reacties

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag zijn verschillende schriftelijke reacties ingediend.

In de schriftelijke reacties wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Samengevat hebben de schriftelijke reacties betrekking op het volgende:

1. De te realiseren woningen zullen voor parkeeroverlast zorgen, terwijl de parkeerdruk in de straat al zo hoog is;
2. Het grote aantal nieuwe bewoners levert een grote kans op geluidsoverlast op en de gemeentelijke voorzieningen zoals afvalvoorzieningen zullen extra belast worden;
3. Verschillende reclamanten verwachten verminderde privacy te ervaren. Op de begane grond tegenover de woning van een reclamant wordt een appartement gemaakt met ramen waardoor de privacy van reclamant wordt aangetast. Op het moment heeft reclamant geen ramen aan de overkant van de straat. Een herziening van de situering van de ramen is op zijn plaats;
4. Het bouwplan vermindert de waarde van het huis van reclamant;
5. Door de maatregelen omtrent Covid-19 is de informatieavond verplaatst. Omwonenden worden daarom niet goed en op tijd geïnformeerd over het plan. Een nieuwe datum is nog niet bekend. Met het verlenen van de vergunning zou gewacht moeten worden totdat er samenspraak is geweest met de omwonenden;
6. Het gebouw zal zon wegnemen uit de Ampèrestraat;
7. Bij de sloop en bouw wordt overlast verwacht. Reclamanten noemen verminderde privacy tijdens de bouw, geluidsoverlast, (fijn)stof en gerelateerde gezondheidsrisico's, trillingen, de kans op schade aan eigendommen, verminderd woongenot, gezondheidsrisico's bij de verwijdering van asbest, de kans op inbraak door de aanwezigheid van bouwsteigers en parkeerproblemen. De overlast heeft extra gevolgen nu reclamanten thuis moeten werken. Gevraagd wordt om de start van het project uit te stellen totdat de maatregelen in het kader van Covid-19 opgeheven zijn. Een reclamant nodigt uit tot overleg over compensatie en suggereert o.a. het voorzien in een andere werkplek tijdens de bouwwerkzaamheden en vergoeding voor het inhuren van een schoonmaker. Gevraagd wordt hoe compensatie verkregen kan worden bij eventuele schade aan eigendommen door bouwwerkzaamheden.
8. Er worden alleen maar tweekamerappartementen gerealiseerd. Het realiseren van nieuwe woningen is goed omdat er woningnood is, maar de woningnood is er in elke stad en in elke beroepsgroep. Reclamant pleit daarom voor om betaalbare woningen te creëren voor een realistische afspiegeling van de maatschappij, door ook drie- of vierkamerappartementen te maken. Verder is het discriminerend dat de woningen alleen bedoeld zijn voor mensen die in Den Haag komen wonen of werken;

Ten aanzien van deze reacties overwegen wij als volgt:

- ad 1. Het klopt dat de parkeerdruk in de omgeving van het plan al zeer hoog is. De belasting van het openbare parkeerareaal mag daarom als gevolg van de realisatie van dit plan niet toenemen. De te realiseren woningen worden opgenomen op een lijst van woningen waarvoor geen parkeervergunningen verleend zullen worden. Om voornoemde redenen is naar onze mening voldoende gewaarborgd dat het plan niet voor extra parkeeroverlast zal zorgen. De ontwikkelingen ten aanzien van de parkeerdruk in de omgeving zal door de gemeente niettemin voortdurend gemonitord worden. Zie voor de volledige beoordeling van het

- parkeeraspect van het bouwplan het besluit waar deze bijlage bij hoort, onder de kop 'activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';
- ad 2. De enkele toevoeging van woningen aan een straat is geen reden om aan te nemen dat er sprake zal zijn van geluidsoverlast. De woningen voldoen aan de eisen m.b.t. tot geluidswering die in het Bouwbesluit aan woonfuncties gesteld worden. De toename van het gebruik van openbare voorzieningen leidt evenmin tot voorzienbare overlast. Het is gebruikelijk om in een dichte woonomgeving enige invloeden van het gebruik van dichtbijgelegen woningen te ondervinden, maar het beoogde bouwplan geeft geen aanleiding om te vrezen voor een wezenlijke aantasting van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- ad 3. In een stedelijke omgeving is enige verandering van de omgeving te verwachten en eventuele vermindering van de privacy door bouwplannen helaas niet altijd te voorkomen. De situering van ramen tegenover elkaar aan weerszijden van een straat is geenszins onaanvaardbaar en is volledig verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan voldoet op alle punten aan de in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen minimale afstand van 2 meter tussen raamopeningen/balkons en erven van burens;
- ad 4. Deze stelling is door reclamant niet onderbouwd. Er is naar ons inzicht geen reden om uit te gaan van waardevermindering van een zodanige omvang dat daaraan in de besluitvorming doorslaggevend gewicht toegekend moet worden. Mocht reclamant van mening zijn dat er aantoonbare waardevermindering plaatsvindt door het bouwplan, dan kan reclamant een verzoek tot vergoeding van geleden planschade aan de gemeente richten;
- ad 5. Het klopt dat de informatieavond door toedoen van de gevolgen van de pandemie afgelast is. Hoewel de gemeente Den Haag open communicatie tussen aanvrager en omwonenden aanmoedigt, merken wij op dat er voor de initiatiefnemer geen wettelijke verplichting bestaat om over de bouwplannen in contact te treden met omwonenden en kan het uitblijven van communicatie dus niet leiden tot weigering van de gevraagde vergunning. Desalniettemin heeft de aanvrager een informatieve film op zijn website geplaatst waarover omwonenden middels een brief van de gemeente geïnformeerd zijn, en heeft aanvrager daaruit voortgekomen vragen van omwonenden beantwoord;
- ad 6. Ten behoeve van het bouwplan heeft de aanvrager een bezonningsstudie laten uitvoeren die de gevolgen van het bouwplan voor de bezonning in de omgeving weergeeft. Den Haag hanteert voor de beoordeling van de gevolgen van bouwplannen ten aanzien van bezonning de Haagse bezonningsnorm, die er kortgezegd op neerkomt dat de gevels van woningen op 19 februari (en 21 oktober), bij een zonhoogte van meer dan 10 graden, minimaal 2 uur zon moeten vangen. Er wordt een meetpunt gehanteerd op 75 centimeter hoogte in het midden van de gevel. Bezonning op de voor- en achtergevel mag bij elkaar worden opgeteld. Als woningen in de bestaande situatie al minder dan 2 uur zon hebben, geldt als uitgangspunt dat de bezonning op de gevels van deze woningen er niet op achteruit mag gaan. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het bouwplan aan deze norm voldoet;
- ad 7. Met de bouw kan niet aangevangen worden eer de initiatiefnemer een volledig en goedgekeurd bouwveiligheidsplan heeft aangeleverd. Het bouwveiligheidsplan zal garanderen dat de bouw geen veiligheidsrisico's en gezondheidsrisico's oplevert. Tijdelijke overlast tijdens de bouw is evenwel niet geheel te voorkomen. Hoewel wij er begrip voor hebben dat tijdens de maatregelen in het kader van Covid-19 extra bouwoverlast ervaren kan worden door thuiswerkenden, kan deze omstandigheid niet leiden tot een bouwstop voor de vooralsnog onzekere duur van de pandemie. Een uitnodiging tot overleg over compensatie dient reclamant te richten aan de initiatiefnemer. Wij gaan ervan uit dat de bouw geen schade aan de eigendommen van derden zal toebrengen, maar mocht dit wel het geval zijn, dan leidt dit tot een vordering van de partij die schade lijdt op de partij die schade heeft veroorzaakt. Dit heeft geen betrekking op de vergunningverlening;

- ad 8. De inhoud en omvang van het bouwplan worden te allen tijde bepaald door de aanvrager. De gemeente kan niet ambtshalve de samenstelling van de beoogde wooneenheden veranderen. Suggesties voor een alternatieve invulling van het plan dient reclamant te richten aan de initiatiefnemer. De woningen zullen door de [Geanonimiseerd] worden toegewezen conform de doelstellingen van de Vereniging. Bij de toewijzing van woningen zal voorrang gegeven worden aan huurders die werkzaam zijn in de zorg, het onderwijs en bij de politie. Dit is conform de gemeentelijke beleidsdoelen zoals deze zijn vastgelegd in de Woonagenda.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, hebben de ingediende schriftelijke reacties geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202008246

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gedeeltelijk slopen en veranderen van het kantoor Fahrenheitstraat 335 en naast de woning Amperestraat 44 tot 43 appartementen

Adres: Fahrenheitstraat 335

Datum Besluit (P) (GG): 15-10-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7747219.out.pdf

Documentid: 35151997

Bestandsgrootte: 0,20



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

R.L. Verhoek
Ampèrestraat 29
2563 ZP Den Haag

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Aanbieding beslissing aanvraag omgevingsvergunning voor Fahrenheitstraat 335 en naast Amperestraat 44

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben een beslissing genomen op de aanvraag omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen en veranderen van het kantoor Fahrenheitstraat 335 en naast de woning Amperestraat 44 tot 43 appartementen.

U heeft naar aanleiding van de aanvraag van de aanvraag een reactie ingediend. U kunt alsnog deze reactie indienen als bezwaarschrift n.a.v. de afgegeven beschikking.

Bijgaand treft u de beschikking aan.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met G.C.J. Millenaar.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

ing. M.L.A. Bennink
Projectinspecteur

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202008246/7750582

Contactpersoon

G.C.J. Millenaar

Telefoonnummer

(070) 752 84 84

E-mailadres

gerard.millenaar@denhaag.nl

Aantal bijlagen

-