

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201916619

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gedeeltelijk veranderen van de woning met kantoor Prinsessegracht 27 tot kantoor en 4 woningen

Adres: Prinsessegracht 27

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 24-02-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7515665.out.pdf

Documentid: 34675047

Bestandsgrootte: 0,24



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Aankondiging ter inzage legging ontwerpbesluit Prinsessegracht 27

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201916619/7515665

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte heer/mevrouw,

Op 13 augustus 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk veranderen van de woning met kantoor Prinsessegracht 27 tot kantoor en 4 woningen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Wij willen medewerking verlenen aan uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'.

Het ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken met ingang van publicatie ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd]

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201916619/7515665

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum
Zie documentenlijst

Onderwerp
Ontwerp verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor
Prinsessegracht 27

Uw brief van

-

Ons kenmerk
201916619/7515665
Contactpersoon
[Geanonimiseerd]
Telefoonnummer
[Geanonimiseerd]
E-mailadres
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 13 augustus 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk veranderen van de woning met kantoor Prinsessegracht 27 tot kantoor en 4 woningen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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.

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, c en f van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

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

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie E, nr.: 472.

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

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'. De aanvraag heeft mede betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijks monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Binnenhof' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-5' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Gemengd-5' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Binnenhof' onder andere bestemd voor kantoren en woningen.

De aanvraag betreft: het gedeeltelijk veranderen van de woning met kantoor Prinsessegracht 27 tot kantoor en 4 woningen. Gedetailleerd betreft het de volgende onderdelen:

- het inrichten van het sousterrain als kantoorruimte en bergruimte voor de woningen;
- het inrichten van de bel-etage als kantoorruimte en toegang tot de bovengelegen 4 woningen;
- aanbrengen van brandscheidingen onder de bestaande vloeren;
- het plaatsen van een (kleine) personenlift en een extra trap;
- aanbrengen van monumentenglas in de raamkozijnen (voor- en achtergevel);
- het aanbrengen van een dakopbouw in de zakgoot tussen Prinsessegracht 27 en 28 met een goothoogte van 14,4m en een deur met glas uitkomend in de goot.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan 'Binnenhof' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte.

Op grond van het bestemmingsplan 'Binnenhof' is het niet mogelijk af te wijken van de bouwregels. 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 planregel. 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'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (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 verbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen wijzigt van dag naar nacht. De oude parkeerbehoefte bedraagt $5,11 + 0,6 * 1,4 = 5,81$ parkeerplaatsen in het oude maatgevende moment overdag en $0,05 * 5,11 + 1,4 = 1,66$ parkeerplaatsen in het nieuwe maatgevende moment nacht. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt $4,4 + 0,05 * 2,59 = 4,53$ parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte gesaldeerd $4,53 - 1,66 = 2,87 = 3$ parkeerplaatsen en is er sprake van een toename op het maatgevende tijdstip.

De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

Fiets parkeren wordt conform het Bouwbesluit opgelost.

De parkeerdruk rondom dit adres is lager dan 80%. De parkeerdruk stijgt na het invullen van de parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet tot boven de 80%.

De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren.'

De regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit. Verder zijn brandoverslagberekeningen aangeleverd. De aanvullende maatregel naar aanleiding van de brandoverslagberekening dient te worden nageleefd zoals staat omschreven in de betreffende rapportage, te weten: de dakkappen op de 3de verdieping moeten zijn voorzien van 30 minuten brandwerende beglazing.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 23 oktober 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Het advies luidt als volgt:

"De commissie stemt in met de voorgestelde kozijnwijzigingen waarbij de ramen worden voorzien van monumentenglas (Ruysdaelglas). Ook de nieuwe dakvensters in de kap zijn akkoord".

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

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 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.

Wet natuurbescherming

Stikstofdepositie

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te realiseren die leiden tot significant schadelijke effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Uit de aangeleverde gegevens over het bouwplan en op grond van een berekening met de Aerius Calculator voor 2020 is gebleken dat met het plan geen sprake is van een toename van stikstofdepositie. Ook gezien de locatie is het uitgesloten dat dit bouwplan significante effecten heeft voor Natura 2000-gebieden.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

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

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

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

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

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. 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.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;

noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:

 - *productspecificatie;*
 - *testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;*
 - *laagdikte berekeningen;*
 - *applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en top laag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;*
 - *inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;*
 - *rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.*

De 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 bouwfysische gegevens

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Aan de hand van de ingediende gegevens is het de bedoeling dat delen van het pand natuurlijke toe- en afvoer krijgen. Aangegeven moet worden met welke (afvoer)voorzieningen dat zal gebeuren.

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;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Nadere aanwijzingen

Overige vergunningen en toestemmingen

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

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

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

Bouwbesluit 2012

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

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

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of oloaanvraag@denhaag.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer / bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

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

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

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

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Burgerlijk Wetboek

Aangezien het bouwplan niet voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, in beginsel betrokken bij de besluitvorming. Dit betreft echter alleen evident privaatrechtelijke belangen. Voor zover wij weten zijn deze hier (vooralsnog) niet aan de orde. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

- Wij willen u er daarom wel op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen niet geoorloofd is om binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven;

Wij adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Binnenhof' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-5' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 9 van het bestemmingsplan 'Binnenhof' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte.

Toelichting: toegestaan is een goothoogte van 12 m. De dakuitbouw heeft een goothoogte van 14,4 meter. De binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan (10% van de toegestane goothoogte) is niet toereikend.

Op grond van het bestemmingsplan 'Binnenhof' is het niet mogelijk af te wijken van de bouwregels. 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 planregel.

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

Ten behoeve van een (kleine) personenlift, ter ontsluiting van o.a. de dakverdieping, wordt een dakopbouw voorgesteld. Deze dakopbouw is a-symmetrisch ten opzichte van de (zinken) daklantaarn geplaatst en wordt aan de zijde van de zinkgoot opgetrokken tot ongeveer 14,4 meter. De dakopbouw overschrijdt hierdoor de maximale goothoogte van 12,5 meter. De dakopbouw is echter nauwelijks zichtbaar vanaf openbaar gebied. Twee nagenoeg tegen elkaar geplaatste schoorstenen ontnemen grotendeels het zicht op de dakopbouw. De overschrijding van de maximale goothoogte met ongeveer 1,9 meter is dan ook goed voorstelbaar.

Op grond van bovenstaande stedenbouwkundige overwegingen gaan wij akkoord met het initiatief.

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.

Beoordeling activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Prinsessegracht 27, monumentnummer 17953, door maken van een kantoor en vier woningen overeenkomstig de ingediende tekeningen.

Ingevolge artikel **3.3 van de Erfgoedwet** is het pand beschermd als Rijksmonument en is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f, 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 Erfgoedwet en de Monumentenverordening Den Haag 2010.

Ingewonnen advies:

Op basis van artikel **9.1 van de Erfgoedwet**, artikel 15, lid 2 van de Monumentenwet 1988, juncto artikel 13, lid 2 van de Monumentenverordening Den Haag 2010 is het plan voor het wijzigen van het rijksmonument beoordeeld.

Op 4 december 2019 heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Niet akkoord

“De commissie constateert dat, ten behoeve van de transformatie naar wonen, een aantal interne wijzigingen aan het monument voorliggen.

De commissie kan in beginsel instemmen met de voorgestelde interne wijzigingen aan het monument. Zij beoordeelt de wijzigingen niet als een onaanvaardbare aantasting van de oorspronkelijke structuur van het monument. Zij stemt in met de kozijnwijzigingen waarbij de ramen worden voorzien van monumentenglas (Ruysdaelglas) en is tevens akkoord met de

dakvensters die in de kap verschijnen. De bestaande deuren blijven intact maar worden aan één zijde voorzien van een brandwerende plaat. Deze plaat is voldoende geprofileerd.

De commissie heeft echter twijfels bij het opdikken van de vloeren. Het voorgestelde pakket is fors (42mm) en de commissie vraagt zich af of dit echt nodig is, temeer het behoorlijke aanpassingen van de ruimtes met zich meebrengt (o.a. dorpels, plinten, en deuren)“.

Op 23 oktober 2019 heeft de welstands- en monumentencommissie een aangepast plan als volgt geadviseerd:

Akkoord

“De commissie heeft eerder ingestemd met de interne en externe wijzigingen ten behoeve van de nieuwe woonfunctie, met uitzondering van het vloerpakket. Nu dit pakket is gereduceerd tot 30 mm, is de ingreep acceptabel in relatie tot de aanwezige monumentale interieurelementen als plinten, dorpels en deuren.

In het eerdere advies is de nieuwe lift en de opbouw op het rechter zijdakvlak niet genoemd. De commissie spreekt haar waardering uit voor de inpassing van de lift binnen en met gebruikmaking van de monumentale structuur. De toevoeging aan het dak, om ook de zolder toegankelijk te maken, is bescheiden en ontworpen in een geëigende zinken vormgeving“.

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

Advies van de Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen.

Op grond van artikel 2.26, lid 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en art. 6.4, lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht is het plan voor advies verzonden aan de Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen. Op 6 december 2019 heeft de Minister als volgt geadviseerd:

Advies:

Het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed luidt positief. Het plan is gebaseerd op een gedegen bouwhistorisch rapport en een daaraan ontleende restauratievisie en herbestemmingsfilosofie.

De ministeriële adviesplicht

U merkte het plan als adviesplichtig aan. Het voorliggende plan betreft:

- gedeeltelijke sloop van het rijksmonument, ten behoeve van een lift.
- ingrijpende wijziging van het rijksmonument of een belangrijk deel daarvan.
- herbestemming van het rijksmonument of een belangrijk deel daarvan.

Hieronder volgt een toelichting op de totstandkoming van dit advies. Bij de advisering zijn de stukken betrokken die bij de aanvraag zijn ingediend en werden geregistreerd onder nummer 127626.

Het plan

Het plan behelst herbestemming, verbouwing en restauratie van het rijksmonument Prinsessegracht 27 te 's-Gravenhage (RM 17953). Dit pand is in 1729 als woonhuis gebouwd en diende later o.m. als kantoor. Het plan beoogt voortzetting van de kantoorfunctie (op de bel-etage) en rehabilitatie van de woonfunctie met appartementen op de verdiepingen: één appartement op de eerste verdieping, twee appartementen op de tweede verdieping en één op zolder. Het casco wordt hersteld, de installaties zijn toe aan vervanging. De bijzondere en waardevolle interieurs worden gerestaureerd. De

hoofddraagstructuur blijft behouden dat geldt ook voor de interieurs uit (grotendeels) de 18de en 19de eeuw.

Het koetshuis achter het rijksmonument, aan de Jan Evertstraat 9, zal tot appartementen worden verbouwd (één op de begane grond, twee op de verdieping). Dit plan valt buiten het advies.

Motivering

- De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument.
- Bevindingen naar aanleiding van het bezoek op 14 mei 2019.
- Bouwkundige/bouwhistorische aspecten.
- Architectuurhistorische/architectonische aspecten.
- Duurzaamheid.
- Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo).

Met betrekking tot (verandering van) monumenten adviseert de Rijksdienst het Cultureel Erfgoed altijd de volgende algemene uitgangspunten te hanteren:

- Een wijziging behoort de oorzaak (oorzaken) van de schade weg te nemen.
- Beperk de wijziging(en) tot het minimum.
- Bevorder herstel van historisch (bouw)materiaal.
- Vervang materiaal, als het versleten is, door hetzelfde in eenzelfde techniek en detaillering.
- Behandel restauraties uit het verleden met respect.
- Documenteer de werkzaamheden.

Meer in het bijzonder, naar aanleiding van het plan tot wijziging van Prinsessegracht 27 te 's-Gravenhage, luidt het advies als volgt:

. Het rijksmonument bevat o.m. bijzonder meubilair (1915) uit de jaren dat het Rode Kruis in het pand was gevestigd. De Rijksdienst adviseert dit meubilair tijdens de werkzaamheden veilig te stellen en na afloop te herplaatsen aangezien het een belangrijke periode van het monumentale pand materialiseert en bij draagt aan de historische beleving van het gebouw en zijn geschiedenis.

. Het restauratieplan (nr. 2019104 d.d. 29 juli 2019) meldt op bladzijde 12 kleuronderzoek: de Rijksdienst houdt zich aanbevolen voor een exemplaar van het onderzoeksrapport en adviseert de aanbevelingen, bevindingen en conclusies in het plan te verwerken.

. De Rijksdienst adviseert tijdens de werkzaamheden voldoende gelegenheid bieden voor het verrichten van bouwhistorische waarnemingen en de aanbevelingen, bevindingen en conclusies van dit onderzoek tijdens de bouwvergadering aan de orde te stellen. Hetzelfde advies geldt met betrekking tot de bijzondere interieurafwerkingen als behang, beschilderingen en wandbespanningen, de 'jaarringen van het interieur'.

. Ten aanzien van herstelwerkzaamheden aan houtconstructies (w.o. bruinrot, schimmels, houtworm en zwam) alsmede toepassing van verlijmd glasvezelstaven en isolatiefolie metselwerk, reiniging van de voorgevel met stoom en andere gevels met Supradol Kalkwas) wordt geadviseerd voor afstemming en overleg tijdens contact te leggen met de adviseur bouwkunde van de Rijksdienst, mevrouw ing. M. Koelstra (telefoon 06 – 15 87 93 71).

. Het advies luidt bijtijds met de adviseur bouwkunde van de Rijksdienst in overleg te treden wanneer tijdens de werkzaamheden het leidingenverloop aan bod komt (elektra, centrale verwarming).

. Het aanbrengen van een lift(schacht) geldt als een grote ingreep. Nut en noodzaak van deze voorziening zijn tijdens het bezoek op 14 mei 2019 uitvoerig aan de orde gesteld. De voorgestelde locatie kan als het meest logisch worden aangemerkt en leidt tot minimale aantasting van het monumentale karakter van het bijzondere interieur. Een lift draagt in hoge mate bij aan het gebruik, het behoud en de toekomstwaarde van het rijksmonument. Vanuit deze invalshoeken adviseert de Rijksdienst positief.

. De Rijksdienst adviseert (in het verlengde van het restauratieplan) een gedetailleerde, duidelijke en volledige werkschrijving op te laten stellen. Een werkbeschrijving is van groot belang voor beoordeling van het plan, vormt bestand van de vergunning, biedt tijdens de werkzaamheden houvast aan vaklieden en inspectie, kan na afloop van de werkzaamheden een rol vervullen tijdens de evaluatie van het bouw- en ontwikkelingsproces.

. Begeleid de werkzaamheden op vakbekwame wijze.

. Beleg en garandeer door middel van een passage in de op te stellen vergunning bouwvergaderingen en zend de verslagen van de bouwvergaderingen aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

. Laat de restauratiedeskundige(n) van de gemeente deelnemen aan de bouwvergaderingen.

. Onderzoek in hoeverre de werkzaamheden kunnen worden ingepast in een leer/werktraject zodat jonge vaklieden de kans krijgen ervaring op te doen of deze uit te breiden.

Met het advies van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap kunnen wij ons verenigen.

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen en de ingewonnen adviezen 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 'Handelingen 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 2.15 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 het volgende voorschrift:

1. Indien tijdens de werkzaamheden 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.

2. Na het verwijderen van voorzetwanden en overige te slopen onderdelen dient er contact opgenomen te worden met de afdeling Monumentenzorg voor een bezichtiging van het pand.
3. Indien blijkt dat het goedgekeurde plan wijzigingen behoeft, dienen deze zonder aantasting van de cultuurhistorische waarden te worden opgelost en het gewijzigde plan aan de afdeling Monumentenzorg & Welstand ter goedkeuring te worden aangeboden.
4. Het vervangen van (buiten-)kozijnen, ramen en deuren, behalve die genoemd zijn in de vergunning, is niet toegestaan dan na toestemming van het bevoegd gezag.
5. Indien ter uitvoering van het plan cultuurhistorische, structurele of constructieve onderdelen moeten worden aangepast, anders dan aangevraagd, dient hierover contact te worden opgenomen met de afdeling Monumentenzorg om te bezien of een nadere goedkeuring nodig is.
6. Het uitgewerkte plan betreffende het verloop van leidingen (elektra, water, riolering, verwarming) aan bieden aan de afdeling Monumentenzorg & Welstand.
7. Het bijzonder meubilair (1915) uit de jaren dat het Rode Kruis in het pand was gevestigd, tijdens de werkzaamheden veilig stellen en na afloop herplaatsen aangezien het een belangrijke periode van het monumentale pand materialiseert en bij draagt aan de historische beleving van het gebouw en zijn geschiedenis.
8. Het kleuronderzoek, genoemd in het restauratieplan (nr. 2019104 d.d. 29 juli 2019) uitvoeren en zenden aan de Rijksdienst en de gemeente. De aanbevelingen, bevindingen en conclusies in overleg in het plan te verwerken.
9. Laat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aanvullend bouwhistorische onderzoek verrichten en deel de aanbevelingen, bevindingen en conclusies van dit onderzoek mede aan de gemeente en de Rijksdienst en stel deze bij voorkeur tijdens de bouwvergadering aan de orde te stellen. Hetzelfde advies geldt met betrekking tot de bijzondere interieurafwervingen als behang, beschilderingen en wandbespanningen, de 'jaarringen van het interieur'.
10. Overeenkomstig het advies van de Rijksdienst adviseert (in het verlengde van het restauratieplan) een gedetailleerde, duidelijke en volledige werkomschrijving op stellen. Een werkbeschrijving is van groot belang voor beoordeling van het plan, vormt bestand van de vergunning, biedt tijdens de werkzaamheden houvast aan vaklieden en inspectie, kan na afloop van de werkzaamheden een rol vervullen tijdens de evaluatie van het bouw- en ontwikkelingsproces.
11. Overeenkomstig het advies van de Rijksdienst verslagen van de bouwvergaderingen zenden aan de gemeente en de Rijksdienst.

Aanbevelingen en adviezen

12. Ten aanzien van herstelwerkzaamheden aan houtconstructies (w.o. bruinrot, schimmels, houtworm en zwam alsmede toepassing van verlijmde glasvezelstaven en isolatiefolie metselwerk, reiniging van de voorgevel met stoom en andere gevels met Supradol Kalkwas) wordt geadviseerd voor afstemming en overleg bijtijds contact te leggen met de adviseur bouwkunde van de Rijksdienst, mevrouw ing. [Geanonimiseerd].
13. Begeleid de werkzaamheden op vakbekwame wijze.
14. Voor meer informatie over restauratiekwaliteit wordt korthedshalve verwezen naar onder andere www.stichtingerm.nl en www.monumentaalschilderwerk.nl.
15. Onderzoek in hoeverre de werkzaamheden kunnen worden ingepast in een leer/werktraject zodat jonge vaklieden de kans krijgen ervaring op te doen of deze uit te breiden.

Ontwerp