

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201802077

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het slopen van de percelen Gedempte Gracht 671 t/m 679, de achterhuizen Spui 153, 165, 164-A en 167 en de percelen Spui 169-B en 169-C in de richting en tot aan de tuin van de Nieuwe Kerk en het opvolgend realiseren van nieuwbouw met commerciële ruimten en woningen op het vrijkomende terrein. Het renoveren en samenvoegen van Gedempte Gracht 681 met de aldus ontstane nieuwbouw. Het gedeeltelijk slopen van Spui 169-D alsmede het kappen van één boom op het binnenterrein van Spui 153

Adres: Gedempte Gracht 683-677-677A / Spui 171A / Gedempte Gracht 675A / Spui 169B / Gedempte Gracht 673 / Spui 153A-169C / Gedempte Gracht 675 / Spui 153 / Gedempte Gracht 679-681 / Spui 169D-165A-167A-171B / Gedempte Gracht 671 / Spui 165

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 06-12-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7430465.out.pdf

Documentid: 34531472

Bestandsgrootte: 0,38



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Aankondiging ter inzage legging ontwerpbesluit Spui 153, 164-A, 165, 167, 169-B, 167-C, en 167-D en Gedempte Gracht 671 tot en met 681

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201802077/7430465

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte heer/mevrouw,

Op 1 februari 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het slopen van de achterhuizen Spui 153, 164-A, 165 en 167 en de percelen Spui 169-B en 169-C in de richting en tot aan de tuin van de Nieuwe Kerk, het slopen van de percelen Gedempte Gracht 671 t/m 679 en het opvolgend realiseren van nieuwbouw met commerciële ruimten en woningen op het vrijkomende terrein. Het renoveren en samenvoegen van Gedempte Gracht 681 met de aldus ontstane nieuwbouw. Het gedeeltelijk slopen van Spui 169-D alsmede het kappen van één boom op het binnenterrein van Spui 153.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten', 'Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht', 'Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten alsmede beschermde natuurgebieden' en 'Kappen' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning honoreren voor alle aangevraagde activiteiten.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Eenieder kan 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]

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201802077/7430465

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

ONTWERP



Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerp verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Spui 153, 164-A, 165, 167, 169-B, 167-C, en 167-D en Gedempte Gracht 671 tot en met 681

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 1 februari 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van de achterhuizen Spui 153, 164-A, 165 en 167 en de percelen Spui 169-B en 169-C in de richting en tot aan de tuin van de Nieuwe Kerk, het slopen van de percelen Gedempte Gracht 671 t/m 679 en het opvolgend realiseren van nieuwbouw met commerciële ruimten en woningen op het vrijkomende terrein. Het renoveren en samenvoegen van Gedempte Gracht 681 met de aldus ontstane nieuwbouw. Het gedeeltelijk slopen van Spui 169-D alsmede het kappen van één boom op het binnenterrein van Spui 153.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten', 'Kappen', 'Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten alsmede beschermde natuurgebieden' 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:

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201909079/7399204

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diversen

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, 2.15, 2.16 2.17 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, c, f, h en i en artikel 2.21 onder g, 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]

ONTWERP

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie H, nrs.: 519, 1428, 1759, 2096 t/m 2100, 2169 en 2674.

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

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'. De aanvraag heeft mede betrekking op bouwwerken die vermeld worden in het gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Spuimarkt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1', en de dubbelbestemmingen 'Leiding-Water', 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het deels slopen en deels renoveren van de panden Spui 153 tot en met 171 en Gedempte Gracht 671 tot en met 681 evenals het realiseren van nieuwbouw ter plaatse van de te slopen percelen aan het Spui, de Gedempte Gracht en op het achter-/binnenterrein.

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca in de categorie licht, cultuur en ontspanning en wonen. Het bouwplan voldoet hier aan.

De nadere invullingen van de commerciële ruimten (casco, begane grond, ten behoeve van de huidige exploitanten) dienen in overeenstemming te zijn met de regels van het bestemmingsplan dan wel dienen hiervoor apart omgevingsvergunningen te worden aangevraagd wanneer bekend wordt welke functies hier gebruik van gaan maken.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een zelfstandig hoofdgebouw buiten het bouwvlak en het bouwen met overschrijding van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten.

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'.

Bouwverordening en de Wet Bodembescherming

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem nog niet geschikt voor het beoogde gebruik. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 13 december 2018 aangegeven dat er ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 16 januari 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“Het bouwplan is onderdeel van het plan dat bestaat uit het renoveren van de panden aan het Spui en het plegen van nieuwbouw ter plaatse van de Gedempte Gracht en in het gehele achtergebied. De monumenten aan het Spui maken geen onderdeel uit van deze bouwaanvraag.

De commissie kan niet instemmen met het voorliggende plan.

Het plan is gelegen op een zeer prominente plek in het beschermd stadsgezicht. Het is een van de laatste stukken met een fijnmazig perceel structuur en met 17^{de} - en 18^{de} - eeuwse bebouwing. Deze structuur en het architectonisch beeld dienen hier het uitgangspunt te zijn.

Hoewel getracht is met de parcellering en de gevelindeling het oorspronkelijk beeld voor de panden aan de Gedempte Gracht te behouden, is de commissie van mening dat de vormgeving onvoldoende aansluit bij het oorspronkelijke gevelbeeld.

De uitwerking op detail-niveau is te gering en overtuigt niet. Elk pand en elke gevel dienen afzonderlijk uitgewerkt en gedetailleerd te worden inclusief kleur- en materiaalstaat passend bij de oorspronkelijke architectuur in dit beschermd stadsgezicht.

De commissie kan ook niet instemmen met de nieuwbouw aan de zijde van de Nieuwe Kerk. Er is weliswaar getracht een driedeling te maken, maar de uitwerking oogt te veel als één 'urban-villa' met een klassieke symmetrische driedeling. Deze vormgeving en de daaruit voortvloeiende schaal van het bouwvolume is atypisch in deze omgeving en te prominent georiënteerd op de 'kerktuin'. De gevel zou neutraler, meer terloops en ingetogen moeten zijn.

De commissie is ook nog niet overtuigd van de vormgeving van de nieuwe gevels, gericht naar het binnenhof. Ook hier geldt dat de detaillering nog niet overtuigend en incompleet is.

Gezien het cultuurhistorisch belang van het plan, dient het plan zeer zorgvuldig en met gevoel voor de historische context verder uitgewerkt te worden”.

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 10 april 2019 voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en beoordeeld aan redelijke eisen van welstand en beoordeeld in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

"Het bouwplan is onderdeel van het plan dat bestaat uit het renoveren van de panden aan het Spui en het plegen van nieuwbouw ter plaatse van de Gedempte Gracht en in het gehele achtergebied. De monumenten aan het Spui maken geen onderdeel uit van deze bouwaanvraag, met uitzondering van het achterhuis van Spui nr. 149.

Eerder kon de commissie niet instemmen met het bouwplan.

Aan de zijde van de Gedempte Gracht dient het 17de- en 18de-eeuwse architectonische beeld het uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing te zijn. De commissie was van mening dat de vormgeving van de panden nog te weinig aansloot bij dat oorspronkelijke beeld.

In het aangepaste voorstel zijn enkele wijzigingen doorgevoerd en zijn ook de details verder uitgewerkt. De commissie beoordeelt de doorgevoerde wijzigingen positief, echter zij is van mening dat van de gevel van pand Spui 673 de open-dicht verhouding nog onvoldoende aansluit bij die van het oorspronkelijk gevelbeeld en dat de begane grond van gevel Spui 677 nog te gedrukt is.

De zijdakkapellen van Spui 679 zijn te hoog waardoor deze op een onwenselijke wijze met elkaar gaan verkleven en de kap onherkenbaar maken. Ook hebben de kroonlijsten een te geringe maat waardoor deze nog niet overtuigen. De overhoekse detaillering en de detaillering van de zijdakkapellen mist. De kleurstelling overtuigt nog niet, evenmin het halfsteens metselverband.

De commissie vraagt bij een volgende beoordeling om een volledige bemonstering. Gezien het cultuurhistorisch belang van het plan, dient het plan zorgvuldig en met gevoel voor de historische context uitgewerkt te worden.

Met de nieuwbouw aan de Nieuwe Kerk zijde kan de commissie in beginsel instemmen. De architectuur is nu neutraler en ingetogener vormgegeven. De commissie acht dit passend in deze omgeving. Echter, zij is nog niet overtuigd van de toegepaste kleuren en acht ook hier een halfsteensverband niet passend. Het pand is te sober in vormgeving. Zo mist een plint en dienen de deuren meer als terrasdeuren herkenbaar te zijn.

De commissie gaat akkoord met de vormgeving van de nieuwe gevels gericht naar het binnenhof. De detaillering is hier voldoende overtuigend".

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u wederom in de gelegenheid gesteld een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen opnieuw gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 3 juli 2019 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand en beoordeeld in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

"Het bouwplan is onderdeel van het plan dat bestaat uit het renoveren van de panden aan het Spui en het realiseren van nieuwbouw ter plaatse van de Gedempte Gracht en in het achtergebied. De monumenten aan het Spui maken geen onderdeel uit van deze bouwaanvraag, met uitzondering van het achterhuis van Spui nr. 149.

Eerder kon de commissie nog niet instemmen met het bouwplan. Aan de zijde van de Gedempte Gracht dient het 17de- en 18de-eeuwse architectonische beeld het uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing te zijn. De commissie was van mening dat de vormgeving van de panden nog onvoldoende aansloot bij dat oorspronkelijke beeld.

In het voorliggende voorstel zijn wijzigingen doorgevoerd, details verder uitgewerkt en kleuren en materialen bepaald. De commissie beoordeelt deze positief.

De open-dicht verhouding van Gedempte Gracht 673 sluit nu voldoende aan bij die van het oorspronkelijk gevelbeeld en de begane grond van de gevel Gedempte Gracht 677 is nu overtuigend.

De zijdakapellen van Gedempte Gracht 679 zijn komen te vervallen. Ook hebben de kroonlijsten nu voldoende maat en zijn de kleurstelling en materiaaltoepassing nu overtuigend.

Ook met de nieuwbouw aan de Nieuwe Kerk zijde kan de commissie instemmen. Deze is nu passend vormgegeven.

Met het overige was de commissie eerder reeds akkoord. De commissie onderstreept het belang van de betrokkenheid van de architect bij de uiteindelijke bouw van dit omvangrijke project".

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

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

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.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - 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 balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
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.
 - de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:
 - certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een voorstel voor controlemaatregelen:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtébouten;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

Benodigde bouwfysische gegevens:

- daglichtberekening;
- ventilatieberekening en -tekening van de aan- en afvoer en overstroomvoorzieningen met capaciteit, type en afmeting;
- EPC, thermische eigenschappen, luchtdoorlatendheid;
- bepaling van de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (gevel) en de daaraan gerelateerde te treffen akoestische voorzieningen

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen. Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

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.

U kunt de gegevens ‘uploaden’ via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

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

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.

Afdeling 4.2. Toiletruimte

Winkelfunctie/commerciële ruimten (*worden casco uitgevoerd*).

Per winkel dient minimaal één toiletruimte aanwezig te zijn. Akkoord onder voorwaarde dat de definitieve indeling van deze functies alsnog overlegd wordt met de gemeente.

Afdeling 4.4 Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Alle doorgangen dienen te voldoen aan de minimale maat van 0,85 m. Maatvoering deuren ontbreekt op tekeningen. Akkoord onder voorwaarde dat deze alsnog worden overlegd met de gemeente.

Artikel 4.23. Vrije doorgang verkeersroute

Alle gebruiksfuncties met een vrijwillig aangebrachte toegankelijkheidssector: de gemeenschappelijke verkeersroutes aan een toegankelijkheidssector aangeven op tekening. Deze routes dienen te voldoen aan de minimale breedte van 1,2 m.

Een gemeenschappelijke verkeersroute (als onderdeel van een vrijwillige toegankelijkheidssector) naar de bergingen is bij voorkeur 1,2 m. Op tekening is de verkeersroute 1,1 m.

Artikel 4.24. Aanwezigheid toegankelijkheidssector

Een toegankelijkheidssector is niet vereist, maar wel wenselijk. Een vrijwillige toegankelijkheidssector kan dan van toepassing zijn. Deze alsnog aangegeven op tekening, indien van toepassing.

Winkel-/bijeenkomstfuncties

Akkoord onder voorwaarde dat de definitieve indeling van deze functies alsnog overlegd worden met de gemeente (zie verder Artikel 4.26).

Artikel 4.25. Integraal toegankelijke toilet- en badruimte

Winkelfunctie/bijeenkomstfunctie:

Een integraal toegankelijk toilet ontbreekt nog op tekening. De binnenmaten van het IT-toilet dienen minimaal 1,65 m breed x 2,2 m lang meter te zijn.

Akkoord onder voorwaarde, dat de definitieve indeling van deze functies alsnog overlegd worden met de gemeente. *Zie voor de inrichting en bruikbaarheid van het integraal toegankelijk toilet het Handboek voor Toegankelijkheid (6e druk ev.).*

Artikel 4.26. Bereikbaarheid toegankelijkheidssector

Indien een vrijwillige toegankelijkheidssector van toepassing is.

Winkelfunctie/bijeenkomstfunctie:

Minimaal één toegang van een toegankelijkheidssector die rechtstreeks bereikbaar is vanaf het aansluitend terrein is de hoofdtoegang van het gebouw. De hoofdtoegang s.v.p. alsnog aangeven op tekening. Akkoord onder voorwaarde, dat de definitieve indeling van deze functies alsnog overlegd worden met de gemeente.

Artikel 4.27. Hoogteverschillen

Bij de detaillering dient rekening gehouden te worden met een maximaal hoogteverschil van 0,02 m. De hoogte van de onderdorpel mag maximaal 0,02 m zijn. De 0,02 m is namelijk al het maximale hoogteverschil wat overbrugd mag worden en bij zetting van de grond/schoonloopmat kan dit al snel oplopen tot meer dan 0,02 m.

Artikel 4.28. Afmetingen liftkooi

De lift(en) lijken te voldoen aan de minimale maatvoering van minimaal 1,05 m breedte x 2,05 m lengte. Voor de toegang van een dergelijke lift moet een vrije vloeroppervlakte van minimaal 1,5 m x 1,5 m aanwezig zijn. Akkoord onder voorwaarde, dat de liften voldoen aan het Warenwetbesluit liften. Opgemerkt wordt, dat de aangegeven liften in renvooi een verouderde liftnorm NEN EN 81-1 is. De Europese Commissie heeft inmiddels de nieuwe liftnormen EN 81-20 en EN 81-50 vrijgegeven en

de normen zijn in de Nederlandse wet geïmplementeerd. *De 'oude' liftnormen EN 81-1 en EN 81-2 mogen nog gebruikt worden voor liften die voor 31 augustus 2017 worden opgeleverd.*

Akkoord onder voorwaarde, dat de liften onder de Warenwet liftenbesluit valt.

Afdeling 4.6 Buitenruimte

De gemeenschappelijke buitenruimte op de 1e verdieping dient zonder hoogteverschillen groter dan 0,02 m bereikbaar te zijn en de doorgang(en) naar deze buitenruimte voldoet bij voorkeur aan de minimale maat van 0,85 m (of 1,2 m voor een toegankelijke verkeersroute).

Afdeling 6.10 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, nieuwbouw en bestaande bouw

Met de route naar de toegang van de gebruiksfuncties met een verplichte toegankelijkheidssector, moet een hoogteverschil van meer dan 0,02 m met een hellingbaan (Afdeling 2.6) worden overbrugd. De looproute dient zoveel mogelijk obstakelvrij te zijn. De toegankelijke route tussen de toegangen van het gebouw en de openbare weg een mede voor gehandicapten begaanbare route (weg of pad) moet aanwezig zijn met een breedte van ten minste 1,1 m.

Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
 - De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt:
 - De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden.
 - Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.
- noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd.*
- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.
 - 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.

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

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.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.
- 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 een lichtbak of uithangbord.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een rookgasafvoerpijp aan of op de uitwendige scheidingsconstructie van het bouwplan.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het (gewijzigd) in gebruik nemen van een bouwwerk indien er bedrijfsmatig dag- en/of nachtverblijf wordt geboden aan personen anders dan in een woning of woongebouw.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in een beschermd stadsgezicht' is vereist indien sprake is van het slopen in een Rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin nachtverblijf of dagverblijf zal worden verschaft overeenkomstig artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handeling in strijd met regels ruimtelijke ordening' is vereist indien sprake is van het realiseren van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk (zonder dakterras) op het achtererfgebied, indien deze op grond van het vigerend bestemmingsplan niet voldoet aan de bouw-en/of of gebruiksvoorschriften, of is gelegen in een Rijksbeschermd stadsgezicht.

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.

Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn.
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan 4 wooneenheden.

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.

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 in overeenstemming met de publieke functie daarvan.

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

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

Op grond van deze verordening is een exploitatievergunning (of melding) vereist voor het (opnieuw) inrichten en drijven van een horeca-inrichting. Een (wijzigings-) vergunning moet worden aangevraagd bij de Bestuursdienst Gemeente Den Haag.

Voor informatie kunt u contact opnemen met een medewerker intake vergunningen op stadsdeelkantoor Centrum, dagelijks bereikbaar onder nummer (070) 353 5857. U kunt tevens informatie vinden via www.denhaag.nl/horeca. Bovendien kunt u op deze site de benodigde vergunningen digitaal aanvragen via:

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

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een terras op de openbare weg te plaatsen 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/to/Terras-op-de-openbare-weg.htm>

Verbod tot woningvorming niet van toepassing

Op 1 juli 2019 is de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 in werking getreden. De Huisvestingsverordening stelt het hebben van een woningvormingsvergunning verplicht voor het verbouwen van een bestaande zelfstandige woonruimte naar twee of meer zelfstandige woonruimten. Omdat uw aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór 1 juli 2019 en ten tijde van uw aanvraag nog geen woningvormingsvergunning was vereist voor het bouwkundig splitsen van woonruimte in deze buurt, zal voor uw initiatief deze verplichting ook nu niet gelden. Let op: deze vrijwaring geldt alleen voor uw huidige bouwplan en niet voor toekomstige initiatieven op dezelfde locatie.

Bel voor informatie hieromtrent naar 14070 of kijk op:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/to/Woning-verbouwen-tot-meerdere-woningen-woningvorming.htm>

Bouwplaatsinrichting

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

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via tel.nr. 0182-623368.

Recht van erfpacht

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. U dient hierover contact op te nemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Geo-informatie en Erfpachtbedrijf Postbus 12655 2500 DP Den Haag, telefoon 070 - 353 5240

Archeologische monumentenzorg

Het plangebied kent een archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Ter plaatse van het plangebied heeft eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het is zeer goed mogelijk dat bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F , 2518 GW DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.

Zorgplicht

Wij wijzen u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat als gevolg hiervan er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt.

Wet bodemkwaliteit

Wij wijzen u erop dat, op grond van de Wet bodemkwaliteit, mogelijk beperkingen zijn aan de grondwerkzaamheden en/of afvoer van grond zolang een bodemonderzoek op de locatie geen uitsluitsel heeft gegeven over de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Aangezien in de onderhavige omgevingsvergunning sprake is van grondverzet/functiewijziging adviseren wij u in een vroegtijdig stadium informatie over de bodemkwaliteit in te winnen. Dit kan via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail:

bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Burgerlijk Wetboek

Wij willen u er 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.

Tevens willen wij u er op wijzen dat indien de toegang tot het bouwwerk alleen kan geschieden via een naburig erf dat dat in beginsel verboden is tenzij er sprake is van een recht van overpad.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Spuimarkt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemmingen 'Leiding-Water', 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen. Tevens is de aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De aanvraag betreft het deels slopen en deels renoveren van de panden Spui 153 tot en met 171 en Gedempte Gracht 671 tot en met 681 evenals het realiseren van nieuwbouw ter plaatse van de te slopen percelen aan het Spui en de Gedempte Gracht en op het achter-/binnenterrein.

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca in de categorie licht, cultuur en ontspanning en wonen. Het bouwplan voldoet hier aan.

De nadere invullingen van de commerciële ruimten (casco, begane grond, ten behoeve van de huidige exploitanten) dienen in overeenstemming te zijn met de regels van het bestemmingsplan dan wel dienen hiervoor apart omgevingsvergunningen te worden aangevraagd wanneer bekend wordt welke functies hier gebruik van gaan maken.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de artikelen van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Spuimarkt' voor wat betreft het bouwen van een zelfstandig hoofdgebouw buiten het bouwvlak en het bouwen met overschrijding van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten.

Het bestemmingsplan 'Spuimarkt' biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn 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 en op grond van de volgende motivatie:

Beleidskaders gemeente Den Haag Woonvisie Den Haag 2009-2020

Het uitgangspunt van de Woonvisie Den Haag 2009-2020 (vastgesteld in de gemeenteraad op 19 november 2009) is om tot en met 2020 de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Deze selectieve bevolkingsgroei is vooral gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen. Tegelijkertijd moeten er voldoende, goede goedkope woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomens. Om dit te bereiken zet de gemeente in op meer variatie van woningtypen en een verscheidenheid aan woonmilieus. Daarbij richt de gemeente zich op de stedeling: mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen, differentiatie in architectuur en woonsferen. Het initiatief is tevens passend binnen de nieuw vastgestelde Woonvisie 2017-2030 (RIS 296833).

Relevante ontwikkelingen in de omgeving

In het Binnenstadsplan 2010-2020 is als één van de speerpunten een toevoeging van 2000 woningen in 2020 in en om de Binnenstad geformuleerd. Hiermee wordt de levendigheid op straat vergroot en worden meer bestedingen aan de Binnenstad gebonden. Het versterken van de woonfunctie vraagt om het toevoegen van woningen, maar ook om het verbeteren van het woonklimaat in de Binnenstad. De

woningen op de hoek Spui/Gedempte gracht zijn een welkome aanvulling om dit doel te bereiken.

Huisvuil

In het Huishoudelijk Afvalplan Den Haag 2016 – 2020 is voor het centrum gebied met het woningtype ‘gestapelde bouw’ het streefbeeld voor de Haagse afvalinzameling ‘alles ondergronds’ met orac’s of in pandige voorzieningen. Het uitgangspunt voor dit plan is dat door de bewoners gebruik kan worden gemaakt van (collectieve) in pandige voorzieningen voor afvalcontainers. De initiatiefnemer moet die voorzieningen bij de renovatie/nieuwbouw aanbrengen.

Overweging

Er is een plan uitwerkingskader vastgesteld door het college aan de hand waarvan de initiatiefnemer een plan heeft ontwikkeld voor de hoek Spui-Gedempte Gracht. Hier is besloten om publiekrechtelijke medewerking te verlenen mits de uiteindelijke planuitwerking binnen de vastgestelde kaders plaatsvindt en aan de geldende wet- en regelgeving kan voldoen.

Stedenbouwkundige visie

De gemeente vindt dat dit stukje historische binnenstad in maat en schaal behouden moet blijven. Het is het laatste stukje kleinschalige bebouwing in dit deel van de binnenstad en een van de oudste delen van de binnenstad. Bij renovatie en gedeeltelijke sloop/nieuwbouw kunnen zowel de commerciële functies op de begane grond als de woonfuncties op de verdiepingen versterkt worden. De locatie is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht en onderdeel van het laatste stukje oorspronkelijke stad. Een aantal panden zijn aangewezen als Gemeentelijk monument en één als Rijksmonument en het initiatief grenst aan één zijde aan de tuin rondom de Nieuwe Kerk.

In het plan uitwerkingskader worden stedenbouwkundige uitgangspunten gesteld aan de renovatie en sloop/nieuwbouw voor voorliggend initiatief. Hierbij zijn schaal en verkaveling de grote waarden binnen het beschermd stadsgezicht.

Gedempte Gracht - daklandschap

Het eerste nieuwbouw pand aan de Gedempte Gracht (vanaf het Spui) bestaat volledig uit een schilddak. Er zijn geen dakkapellen en dakuitbouwen (halverwege of aan de achterzijde) zichtbaar vanaf openbaar gebied.

Nieuw bouwblok in het binnengebied

Het oorspronkelijke initiatief is aangepast. De extra bouwlaag in het midden c.q. aan de westzijde is vervangen door een (blind) dakkapel. De dakkapel is kleiner van proportie met nagenoeg dezelfde maatvoering als de dakkapellen aan de noordzijde. De bovenzijde is iets hoger dan de dakkapellen aan de noordzijde, even hoog als de kantelramen in het dakvlak en iets lager dan de loggia’s (beide aan de zuidzijde). Het dakschild wordt nu niet meer onderbroken en vormt één geheel.

Huisvuil

Het uitgangspunt voor dit plan is dat door de bewoners gebruik kan worden gemaakt van (collectieve) in pandige voorzieningen voor afvalcontainers. De initiatiefnemer moet die voorzieningen bij de renovatie/nieuwbouw aanbrengen. De betreffende voorzieningen voor bewoners zijn op tekening aangegeven onder de noemer ‘opslag afval woningen’, groot 16,7 m². Bij de beoordeling zijn wij er van uitgegaan dat deze opslag door alle bewoners wordt gebruikt (zowel voor de woningen aan de Gedempte Gracht evenals voor de woningen in het nieuwe bouwblok).

Op grond van bovenstaande overwegingen stemmen wij in met het afwijken van de regels van het

bestemmingsplan voor bovenstaande onderdelen.

Archeologische Waarde

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Spuimarkt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de archeologische 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 beneden het maaiveld.

Uit de ingediende archeologische rapportage en het bijbehorende besluit van de afdeling Archeologie blijkt dat een verwachting bestaat op het voorkomen van archeologische resten en dat de archeologische waarde van het plangebied conform het bestemmingsplan nog niet in voldoende mate is vastgesteld. Vanwege de huidige bebouwde staat van het plangebied is het niet mogelijk het vooronderzoek af te ronden.

Afhankelijk van de bodemingrepen (inclusief sloopwerkzaamheden en saneringen) is vervolg(voor)onderzoek nodig om de archeologische waarde vast te stellen. Daarnaast moet rekening worden gehouden met definitief archeologisch onderzoek om eventuele behoudenswaardige archeologische resten ex situ te behouden (op te graven).

Voor het archeologische vervolgonderzoek heeft de afdeling Archeologie in overleg met de aanvrager een Programma van Eisen opgesteld. Dit Programma van Eisen is als bijlage toegevoegd aan deze vergunning.

In het kader van de archeologische monumentenzorg moet aan de vergunning de voorwaarde worden verbonden dat archeologisch vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen en eisen in het Programma van Eisen (Programma van Eisen Den Haag 2017 - 03 Spui/Gedempte Gracht).

Parkeerbeleid

Wij hebben conform het gemeentelijk beleid en de in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' opgenomen parkeernormen de parkeerbehoefte berekend. Er is sprake van een verbouwsituatie met een uitbreiding van het aantal appartementen. De functie blijft in de nieuwe situatie gelijk aan de oude situatie. De oude parkeerbehoefte is 22,44 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte is 30,24 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte stijgt dus met 8 parkeerplaatsen. De aanvrager heeft aangegeven over 8 parkeerplaatsen te beschikken binnen een afstand van 500 meter van de ontwikkeling. Deze parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor het bouwinitiatief voor de duur van 10 jaar zonder tussentijdse opzegging.

Omdat een uitbreiding van woningen als enige ruimtelijke verandering kan worden aangemerkt, wordt fietsparkeren volgens het Bouwbesluit opgelost. In de commerciële plint veranderen namelijk de functie en het bruto vloer oppervlak niet.

Daarmee voldoet het bouwplan aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Waarde Cultuurhistorie

Het voorliggende plan is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum', het plan is op meerdere vlakken strijdig met het bestemmingsplan. Ten behoeve van dit initiatief is er in 2016 een Plan Uitwerkings Kader (PUK) opgesteld, in dit PUK zijn randvoorwaarden gesteld.

De vier gemeentelijk beschermde monumenten, welke onderdeel zijn van het PUK, zijn in het nu voorliggende plan niet meegenomen. Deze worden in een aparte vergunningsaanvraag opgenomen.

In het voorliggende voorstel wordt, conform het PUK, een groot deel van de bebouwing aan de Gedempte Gracht en het achterliggende binnengebied gesloopt. In de plaats van de bestaande bebouwing komt er een verhoogd maaiveld (het gehele maaiveld wordt bebouwd), een vierlaags appartementencomplex aan de kant van de nieuwe kerk en nieuwe bebouwing aan de Gedempte Gracht.

De eerder voorgestelde dakopbouw, op het dak van het pand aan de Gedempte Gracht 679, is komen te vervallen. Het plan voldoet nu voldoende aan de in het PUK opgestelde randvoorwaarden.

Wet Geluidhinder

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft gemeld dat voor het bouwplan Spui en Gedempte Gracht geen akoestisch onderzoek nodig is. Voor de nieuwe woningen geldt dat deze niet in de zone van een weg gelegen zijn. Daarnaast geldt dat de geluidbelasting vanwege omliggende 30-km/u wegen wordt beperkt door de afschermende bebouwing. Op voorhand kan gesteld worden dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 20 november 2019 is het ontwerp raadsvoorstel van het college betreffende “Verklaring van geen bedenkingen ten aanzien van aanvraag om omgevingsvergunning voor Spui 153, 165, 167 en 169 en Gedempte gracht 671 tot en met 683” aan de commissie Ruimte voorgelegd en behandeld.

Op (datum PM) heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS....) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

De aanvraag betreft het deels slopen en deels renoveren van de panden Spui 153 tot en met 171 en Gedempte Gracht 671 tot en met 681 evenals het realiseren van nieuwbouw ter plaatse van de te slopen percelen aan het Spui, de Gedempte Gracht en op het achter-/binnenterrein.

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Spui 149, 167, 169 en 171, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie H, nummers 2095, 1759, 519 en 2007, overeenkomstig de tekeningen.

Ingevolge artikel 3.16 van de Erfgoedwet en artikel 3 van de Monumentenverordening Den Haag 2010 zijn de panden 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 2010 en de Erfgoedwet.

Ingewonnen advies:

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 10, lid 2 van de Monumentenverordening Den Haag 2010 is het plan voor het wijzigen van het gemeentelijk monument beoordeeld. Op 16 januari 2019 heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Niet akkoord

De activiteit monument is onderdeel van het plan dat bestaat uit het renoveren van de panden aan het Spui en het plegen van nieuwbouw ter plaatse van de Gedempte Gracht en in het gehele achter gebied. De monumenten aan het Spui maken voor het grootste deel geen onderdeel uit van deze bouwaanvraag.

Met het verwijderen van de bovenste verdieping van het tweede achterhuis van Spui nr. 169 kan de commissie instemmen. Deze ingreep beoordeelt zij niet als een aantasting van het monument. Ook met de nieuw toegevoegde vensters in de zijgevel van het achterhuis achter nr. 171 kan zij instemmen, echter hiervan dienen tekeningen en details te worden aangeleverd.

Met de ingrepen in het achterhuis van Spui nr. 149 ten behoeve van een verbinding met de nieuwbouw aan de Gedempte Gracht kan de commissie in beginsel instemmen. Echter, deze ingrepen zijn in verhouding tot de monumentale waarden van het pand nog onvoldoende in beeld gebracht.

Ook met de sloop van de gevel van de begane grond van Spui 165 kan zij niet instemmen. Er wordt tekstueel aangegeven 'als bestaand' terwijl er een andere gevelinvulling wordt getekend. De commissie is van mening dat deze gevel uit 1959, hoewel niet monumentaal, toch een onmiskenbaar onderdeel vormt van het gevelbeeld aan het Spui en het beschermd stadsgezicht. Zij pleit voor behoud van dat beeld.

Naar aanleiding van dit advies zijn er aangepaste stukken ingediend, op 10 april 2019 heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt op deze nieuwe stukken geadviseerd:

Niet akkoord

De activiteit monument is onderdeel van het plan dat bestaat uit het renoveren van de panden aan het Spui en het plegen van nieuwbouw ter plaatse van de Gedempte Gracht en in het gehele achtergebied. De monumenten aan het Spui maken geen onderdeel uit van deze bouwaanvraag, met uitzondering van het achterhuis van Spui nr. 149.

Met de ingrepen in het achterhuis van Spui nummer 149 ten behoeve van een verbinding met de nieuwbouw aan de Gedempte Gracht kan de commissie in beginsel instemmen. Echter, deze ingrepen zijn in verhouding tot de monumentale waarden van het pand nog onvoldoende in beeld gebracht.

Naar aanleiding van dit advies is er meer informatie aangeleverd, en op 3 juli 2019 heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Akkoord

De activiteit monument is onderdeel van het plan dat bestaat uit het renoveren van de panden aan het Spui en het plegen van nieuwbouw ter plaatse van de Gedempte Gracht en in het gehele achter-gebied. De monumenten aan het Spui maken geen onderdeel uit van deze bouwaanvraag, met uitzondering van het achterhuis van Spui nr. 149.

Met de ingrepen in het achterhuis van Spui nr. 149 ten behoeve van een verbinding met de nieuwbouw aan de Gedempte Gracht kan de commissie instemmen. Verdere uitwerking dient in overleg met Monumentenzorg te gebeuren.

Wij nemen het laatste advies van de welstands- en monumentencommissie (van 3 juli 2019) 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 de monumenten 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 2.18 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. 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.
2. Voor de start van de sloopwerkzaamheden van het tweede achterhuis van nummer 167 dient de afdeling Monumentenzorg in de gelegenheid gebracht te worden om het te slopen bouwwerk te documenteren. Hiervoor dient contact te worden opgezocht met de afdeling Monumentenzorg.

Zonder instemming van Monumentenzorg mag niet worden overgegaan tot het slopen van dit bouwwerk.

3. De adviseur monumentenzorg van de gemeente Den Haag verwacht betrokken te worden bij de bouwvergaderingen en verdere ontwikkeling van dit plan.

ONTWERP

Activiteit 'Slopen in beschermd stadsgezicht'

De aanvraag houdt in:

Het slopen van Gedempte Gracht 671 t/m 679, van de achterhuizen van Spui 153, 165, 164a en 167 en van Spui 169b en 169c in de richting en tot aan de tuin van de Nieuwe Kerk en het gedeeltelijk slopen van Spui 169d.

Het betreffende bouwwerk is gelegen in het rijksbeschermd stadgezicht 'Centrum'.

Voor zover van toepassing is uw aanvraag op grond van artikel 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, beoordeeld aan de hand van de Monumentenverordening Den Haag 2010.

De activiteit 'Slopen in Beschermd stadsgezicht' is bedoeld om ongewenste openingen/gaten in het straatbeeld van een beschermd stadsgezicht te voorkomen. Wanneer er zicht is op een passend nieuwbouwplan, is het slopen van een bouwwerk, gelegen in een beschermd stadsgezicht mogelijk. De ingediende omgevingsvergunning is een uitwerking van het 'Plan Uitwerkings Kader' uit 2016. Na enkele aanpassingen heeft de Welstands & Monumentencommissie op 3 juli 2019 een positief advies gegeven op het ingediende nieuwbouwplan.

In dit geval is er zicht op een passend nieuwbouwplan, er kan daarom ook ingestemd worden met het slopen van de in de stukken aangegeven bouwwerken. Er zal geen onwenselijke opening/gat ontstaan in het straatbeeld.

Eindoordeel activiteit 'Slopen in beschermd stadsgezicht'.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Slopen in beschermd stadsgezicht'.

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

Indien tijdens de sloop tot dan toe onbekende onderdelen van aangrenzende beschermde monumenten 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.

Archeologie:

U bent als vergunninghouder verplicht voorafgaand aan de werkzaamheden waarvoor deze vergunning wordt verleend archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren teneinde de archeologische waarde van het plangebied naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate vast te stellen. Afhankelijk van de archeologische waarde van het plangebied kunnen wij u verplichten voorafgaand of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden waarvoor deze vergunning/ontheffing wordt verleend maatregelen te treffen om de archeologische waarden in het plangebied veilig te stellen.

Nadere informatie en gegevens hierover zijn te verkrijgen bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Spui 70, 2511 BT DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201802077/7430465

ONTWERP

Activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten alsmede beschermde natuurgebieden’

De aanvraag houdt in:

het gedeeltelijk slopen en renoveren van de panden Spui 149, 153 tot en met 171 en Gedempte Gracht 671 tot en met 683 alsmede het realiseren van nieuwbouw en het kappen van 1 boom.

Beoordeling van het bouwplan in relatie tot de Natuurbeschermingswet heeft geleid tot de volgende conclusie.

Natuurbeschermingswet

Flora en fauna

Op 13 juni 2019 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden namens de Provincie een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de artikelen 2.2 onder a en 6.10 onder a, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot het onderdeel soortbescherming zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Deze ontwerpverklaring is als bijlage opgenomen in dit ontwerp besluit voor de omgevingsvergunning.

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 de nieuwe installaties in het gebouw en op grond van een berekening met de Aeries Calculator 2019 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.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingsgronden.

Op basis van deze beoordeling is komen vast te staan, dat het bouwplan niet in strijd is met bovengenoemde wet.

Eindoordeel activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten alsmede beschermde natuurgebieden’

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning, met toepassing van artikel 2.17 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten alsmede beschermde natuurgebieden’.

Activiteit ‘Kappen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Den Haag.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingsgronden.

Op basis van deze beoordeling is komen vast te staan, dat het kappen niet in strijd is met de bovengenoemde verordening.

Eindoordeel activiteit ‘Kappen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit ‘Kappen’.

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

Van de vergunning voor deze activiteit mag geen gebruik worden gemaakt tijdens het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli.