



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201410354/5887975
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp
verlening van de gevraagde omgevingsvergunning

Geachte heer,

Op 24 juni 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het kantoor Crispijnstraat 72 tot woning en het realiseren van 13 grondgebonden woningen met parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Crispijnstraat 74.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Slopen –in een beschermd stads- of dorpsgezicht' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 25 augustus 2015, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbesluit hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag echter niet gewijzigd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen alsook de ruimtelijke onderbouwing en de weerlegging van de zienswijzen. Deze bijlagen maken onderdeel uit van de beschikking en moeten hier als ingelast worden beschouwd.

Besluit:

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

[Geanonimiseerd]

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

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende deze termijn met betrekking tot deze vergunning bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, wordt de werking van dit besluit in ieder geval opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Op basis van de aard en inhoud is op deze aanvraag tevens de Crisis- en herstelwet van toepassing. Ingevolge artikel 1.1, lid 1, onder a, juncto bijlage I van deze wet zijn de procedurele bepalingen uit hoofdstuk 1, afdeling 2, van deze wet van toepassing op dit project.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan met uw DigiD via www.rechtspraak.nl.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer) en vermelding dat de Crisis en herstelwet van toepassing is;
- d. vermelding van alle gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Wij wijzen u erop dat na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden kunnen worden aangevoerd.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie Y, nrs. 2093, 2576, 3092 en 3093.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen -Woonfunctie- en -Overige gebruiksfunctie- vastgesteld.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het wijzigen van een kantoorvilla tot ééngezinswoning en het realiseren van dertien woningen met overdekte parkeergelegenheid, ter plaatse van een te slopen bedrijfsruimte.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als woonfunctie en de daarbij behorende parkeergelegenheid voor auto's en voor wat betreft de toegestane bebouwingsvoorschriften. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken.

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 3°, Wabo wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De aanvraag voldoet niet aan de Bouwverordening voor wat betreft het in onvoldoende mate aanwezig zijn van een vrij te laten ruimte tussen het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft en de aangrenzende bebouwing.

Op grond van artikel 2.5.17, vierde lid, van de Bouwverordening staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de realisatie van een tussenruimte van minimaal 1 m breedte aangezien er naar onze mening met een vrije ruimte, variërend van 0,6 m tot 0,75 m eveneens voldoende ruimte is voor reiniging en onderhoud aan de aangrenzende bebouwing.

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 7 mei 2015 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Gebleken is dat de instroomopening en de uitmonding van een voorziening van luchtverversing van de stallingsgarage is gelegen op minder dan 2m vanaf de perceelgrens, gemeten loodrecht op de uitwendige scheidingsconstructie van de stallingsgarage, en hiermee niet voldoet aan de voorschriften als bedoeld in artikel 3.33, lid 3 van het Bouwbesluit 2012.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond op tekening en middels het overleggen van een schriftelijk onderbouwde oplossing en betreft het toepassen van grotere openingen dan vereist en die zo hoog mogelijk zijn gepositioneerd waardoor er een betere ventilatiestroom plaatsvindt.

Met bovengenoemde oplossing is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit aangetoond dat het bouwwerk of gebruik daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 20 augustus 2014 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

“De commissie kan instemmen met de positionering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de voorgestelde nieuwbouwwoningen. Het volume van de woningen is binnen de afmeting van de voormalige school gepositioneerd. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is een homogeen blok met subtiele verschillen per woning, deze verschillen zijn te vinden in het metselwerk van de spekbanden en hanenkammen. De kop aan de kant van de Elandstraat is vormgegeven als de voorgevels, enig verschil is dat de begane grond voorzien is van grote etalageruiten. De commissie acht het positief dat de kop transparant en hoogwaardig is vormgegeven. De architectonische uitwerking is passend bij de architectuur van de omliggende panden. De detaillering van het blok is zorgvuldig.”

De detaillering van de garagedeur in de voorgevel en bemonstering van de te gebruiken stenen dienen nog ter nadere goedkeuring aan de commissie te worden voorgelegd

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

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond 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, en de hiervoor vermelde afwijking van de Bouwverordening, verlenen van de omgevingsvergunning 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 en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd, dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden in drievoud te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. referentienummer **201410354**.

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

Benodigde constructieve gegevens:

- de gegevens en berekeningen van de toe te passen fundering-, wand-, vloer- en dakconstructies;
- het bouwveiligheidsplan;
- de gegevens van de grondwaterstand;
- de gegevens en berekeningen van de brandwerendheid tegen bezwijken van de hoofddraagconstructie;

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde (constructie)tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- 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 2.2 en 2.8 t/m 2.13

De uitgangspunten zoals gesteld in de rapportage “*Herontwikkeling Crispijnstraat 72-74 Den Haag, beoordeling brandveiligheid t.b.v. omgevingsvergunning* dd. 6 juni 2014 met kenmerk F.2014.0121.04.N001 opgesteld door dGmR dienen te worden aangehouden.

Nadere aanwijzingen**Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool**

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Archeologische monumentenzorg

Het plangebied kent geen archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Ter plaatse van het plangebied heeft eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Toch kunnen er tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan. Dit moet de uitvoerder of initiatiefnemer op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 onverwijld melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Spui 70, 2511 BT DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070 – 353 6848) zijn vastgesteld.

De hoogteligging van de begane-grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

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.

Opstalrecht

Voor de realisatie van permanente bouwwerken over de openbare straat dient u wellicht een opstalrecht te vestigen. De Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Grondzaken kan u daarbij informatie verstrekken. Tel. 070-3534606

Wet samenhangende besluiten

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in het kader van deze wet in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/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’ indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Kappen’ indien sprake is van het kappen van bomen

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

- Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding indien er meer dan 10 m3 afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd;

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

- Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

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

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

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

- Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Zeeheldenkwartier 2010’, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘Maatschappelijk’ is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het gebruik als woonfunctie binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’, genoemd in artikel 11.1, en op grond van de gestelde bouwregels genoemd in artikel 11.2.1 onder a en f, en 11.2.2 onder b, voor wat betreft het bouwen buiten het bebouwingsvlak voor hoofdgebouwen, het overschrijden van het maximaal te bebouwen oppervlak voor aan- en uitbouwen en het overschrijden van de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (i.c. erfafscheidingen).

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. 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 bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Op 2 juli 2015 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS 283826) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan. De aangenomen motie inzake het bouwinitiatief Crispijnstraat 72-74 is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Bij besluit van 11 februari 2016, kenmerk ODH-2015-00702226, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder. De ingekomen zienswijze hieromtrent heeft niet geleid tot een aanpassing van het besluit.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

Activiteit ‘Slopen -in een beschermd stads-of dorpsgezicht-’

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.

Het slopen van de voormalige Schoenmakersvakschool in het aangewezen gemeentelijk beschermde stadsgezicht, als bedoeld in artikel 14 van de Monumentenverordening, heeft de afdeling Monumentenzorg akkoord bevonden.

Bij deze beoordeling is gebleken dat het aannemelijk is dat er een nieuwbouwplan voor 13 woningen op deze plek zal worden gerealiseerd dat geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het hier geldende beschermde stadsgezicht.

Eindoordeel activiteit ‘Slopen –in een beschermd stads-of dorpsgezicht-’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevings-recht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Slopen -in beschermd stads- of dorpsgezicht-’.

Bijlage

Ruimtelijke onderbouwing**Hoofdstuk 1 Inleiding en conclusies**

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Projectgebied
- 1.3 Planologische regeling
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Voorgenomen initiatief
- 2.3 Ruimtelijke inpassing

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Rijksbeleid
- 3.3 Provinciaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.3 Bezonningsstudie
- 4.4 Bodemkwaliteit
- 4.5 Ecologie
- 4.6 Externe veiligheid
- 4.7 Gebiedsgericht milieubeleid
- 4.8 Luchtkwaliteit
- 4.9 Planologisch relevante leidingen
- 4.10 Water
- 4.11 Verkeer
- 4.12 Wegverkeerslawaaï

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

- 5.1 Economische uitvoerbaarheid
- 5.2 Privaatrechtelijke aspecten
- 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Separate bijlagen

- | | |
|------------|---|
| Bijlage 1 | Toelichting en architectuur en analyse huidige situatie |
| Bijlage 2 | Principeuitspraak gemeente Den Haag |
| Bijlage 3 | Vrijstelling Archeologie |
| Bijlage 4 | Bezonningsstudie |
| Bijlage 5 | Verkennd bodemonderzoek |
| Bijlage 6 | Quick scan flora en fauna |
| Bijlage 7 | Watertoets |
| Bijlage 8 | Akoestisch onderzoek |
| Bijlage 9 | Aanvulling akoestisch onderzoek |
| Bijlage 10 | Nader ecologisch onderzoek |

Hoofdstuk 1 Inleiding en conclusies

1.1 Aanleiding

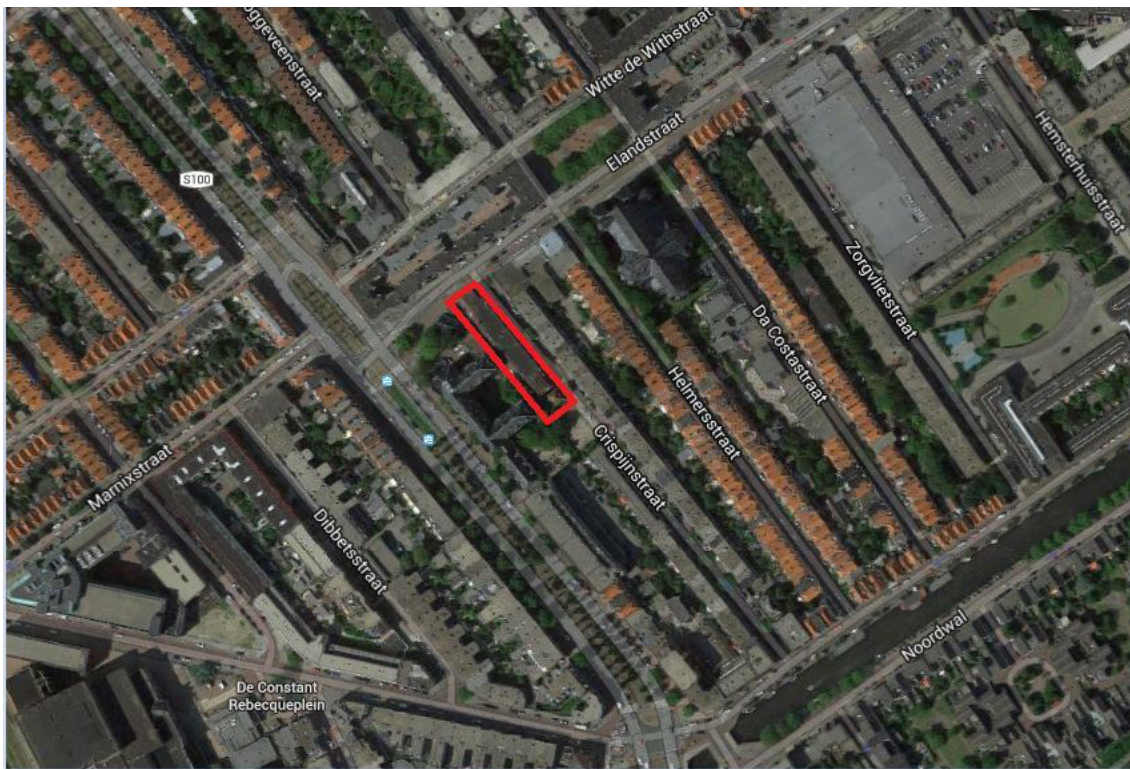
Schroeder van der de Kolk heeft het gebouw aan de Crispijnstraat 74, de voormalige schoenmakersvakschool, alsmede het kantoor op nummer 72 niet meer nodig en is over gegaan tot het afstoten van het verouderde gebouw. Binnen de huidige bestemming 'Maatschappelijk' bleek er geen enkele kandidaat voor de huur of koop te zijn. Wel bleek er interesse te zijn in de koop van het gebouw in combinatie met een herontwikkeling naar woningbouw. Inmiddels hebben zich al 450 geïnteresseerden voor een woning aangemeld.

Het plan ligt daarom voor om het pand te slopen ten behoeve van de nieuwbouw van 13 woningen en daarnaast het kantoor/directeurswoning Crispijnstraat 72 te transformeren naar een gewone woning.

De realisatie van 13 woningen en de wijziging van de functie maatschappelijk naar wonen op deze locatie is echter niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De gemeente Den Haag heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief op grond van artikel 2.1, lid 1 van de Wabo. Een voorwaarde hiervoor is dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit moet aangetoond worden in een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt in aan de Crispijnstraat 72-74 in het Zeeheldenkwartier in Den Haag op de hoek met de Elandstraat, zie figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.3 Planologische regeling

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 8 september 2011 vastgesteld. Ter plaatse van het projectgebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. De huidige gebouwen zijn voorzien van een bouwvlak. Voor het voormalige schoolgebouw (Crispijnstraat 74) geldt een maximum bouwhoogte van 11 m. Het voormalige kantoorgebouw heeft een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 m en 11 m.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkeling en de ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Analyse omgeving projectgebied

Door EH Architects is een analyse gemaakt van de huidige situatie in de omgeving van het projectgebied. Deze analyse is opgenomen in Bijlage 1. De onderstaande tekst is hierop gebaseerd.

Het projectgebied ligt in het Zeeheldenkwartier ten noordwesten van het centrum van Den Haag. Het Zeeheldenkwartier is tussen omstreeks 1868 en 1890 aangelegd en bebouwd in een voormalige veenpolder, 't Kleine Veentje. De Laan van Meerdervoort vormt de scheiding tussen het veen en de zandgronden. Het Zeeheldenkwartier is uitgelegd volgens verscheidene particuliere uitbreidingsplannen. De wijk wordt gekenmerkt door een recht stratenpatroon met een hoge bebouwingsdichtheid. De overwegend noord-zuid georiënteerde straten volgen grotendeels het oude verkavelingspatroon van sloten en wegen.

De omgeving van het projectgebied heeft een stenig karakter door het vrijwel ontbreken van voortuinen. Groenvoorzieningen zijn beperkt tot de plantsoentjes van de twee pleinen in de wijk, die wordt getypeerd door relatief smalle en lange rechte straten met gesloten bouwblokken. Een kenmerk van het Zeeheldenkwartier was het grote aantal winkels op de afgeschuinde hoeken van de gesloten bouwblokken. De winkels zijn voor een groot deel verdwenen.

Het huidige woonmilieu van het Zeeheldenkwartier is centrumstedelijk, wat zich kenmerkt door een dynamische woonomgeving met een gemengde bevolking. Het Zeeheldenkwartier wordt een steeds sterkere woonwijk. Het vroeger sterk gemengde karakter van de wijk wordt langzaam maar zeker vervangen door woonfuncties: bedrijven in binnenterreinen en langs woonstraten worden vervangen door woningen, terwijl de kwaliteit van bestaande woningen verbeterd wordt. De slechtste wooncomplexen zijn in de stadsvernieuwingsperiode vervangen door nieuwe woningen.

De Elandstraat, op loopafstand van het projectgebied, is een belangrijke hoofdstraat in het Zeeheldenkwartier, waarin ter hoogte van de Crispijnstraat geen sprake is van gesloten vormgegeven zijgevels, zo heeft ook de bestaande bebouwing een transparant vormgegeven kopgevel aan de Elandstraat. Aan de Elandstraat bevindt zich een vestiging van Albert Hein, een grote supermarkt met ruime parkeergelegenheid. Vooral tussen de winkels bevinden zich horecavoorzieningen in allerlei soorten.

Uit een analyse van dit deel van het Zeeheldenkwartier, blijkt dat de kleinschalige architectuur in de Crispijnstraat met 2 bouwlagen en een steile kap eerder uitzondering is en dan regel. De bebouwing in de Crispijnstraat bestaat uit een aantal langgerekte homogene blokken opgebouwd uit een enkel woningtype, waar in de loop der jaren kleine variatie is ontstaan door onder andere het vervangen van kozijnen, deuren, dakkapellen en een nieuwe kleur voeg en/ of buitenschilderwerk.

In de omgeving van het projectgebied komen woningen voor die bestaan uit 2 tot 3 bouwlagen. Deze woningen zijn al dan niet met een kap afgedekt.

Projectgebied

De bebouwing in het projectgebied, een voormalige school, is gebouwd in de jaren '20 van de vorige eeuw. De bebouwing kenmerkt zich door een sterk variabele bouwhoogte. De grootste bouwhoogte van het pand bedraagt 11 m, de laagste bouwhoogte bedraagt 9,9 m. Op het naastgelegen perceel Crispijnstraat 72 staat een losstaand maatschappelijk gebouw. Deze bebouwing is iets lager dan de school en bestaat uit 2 bouwlagen met zadeldak.



1. GEVELBEELD CRISPIJNSTRAAT NR. 74



2. STRAATBEELD VANUIT DE CRISPIJNSTRAAT



3. CONCIERGEWONING NR.72 (LINKS) EN TE SLOPEN GEBOUW NR.74 (RECHTS)



4. ZIJAAANZICHT NR. 72 VANUIT CRISPIJNSTRAAT

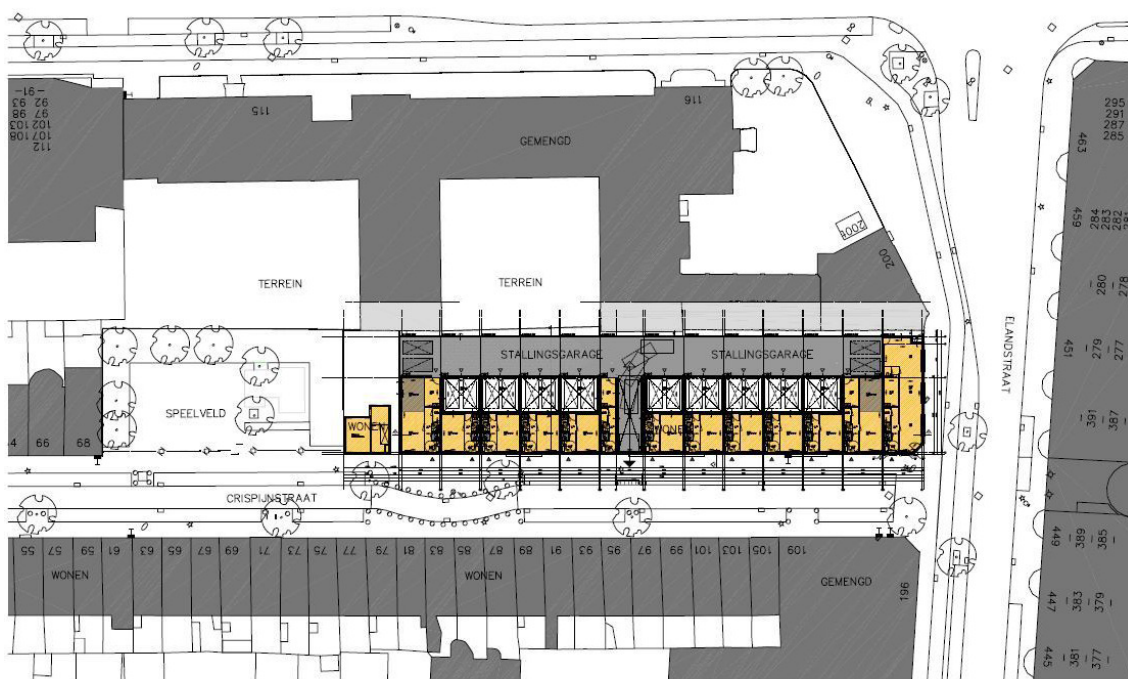
Figuur 2.1 Impressie huidige situatie

2.2 Voorgenomen initiatief

Het bouwplan betreft het oprichten van 13 woningen waarbij het hoofdvolume bestaat uit 3 bouwlagen met een platdakconstructie. In en aan de achterzijde van de eerste bouwlaag van de woningen zijn onder andere de stallingsruimten voor personenauto's opgenomen. De centrale ontsluiting daarvan is gelegen aan de Crispijnstraat. Op de overdekte stallingsruimte, die het gehele achtererfgebied bestrijkt, bevinden zich de buitenruimten ten behoeve van de woningen. Alle woningen hebben een eigen ontsluiting aan de buitenzijde. Daarnaast bevindt zich ook een werk-/slaapkamer op de begane grond. Daardoor ontstaat een levendige plint die bijdraagt aan de leefbaarheid op straat.



Figuur 2.2 Impressie toekomstige situatie 3D (bron: eh-architects)



Figuur 2.3 Plattegrond toekomstige situatie (bron: eh-architects)

De voormalige conciërgewoning wordt daarnaast gewijzigd naar een 'gewone' woning. Hiervoor is geen uitgebreide wabo-procedure voor nodig, maar deze functiewijziging is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen. De woning wordt overigens wel in de totale aanvraag meegenomen.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige en architectonische inpassing

Hoeksituatie Crispijnstraat - Elandstraat

Belangrijk voor de inpassing van de ontwikkeling is de hoeksituatie Crispijnstraat en Elandstraat. De Elandstraat is namelijk een belangrijke hoofdstraat in het Zeeheldenkwartier, waarin ter hoogte van de Crispijnstraat geen sprake is van gesloten vormgegeven zijgevels. De beoogde nieuwbouw opent zich naar de Elandstraat en de hoekwoning krijgt een transparante gevel met op alle verdiepingen veel ramen, waardoor er een levendige interactie ontstaat tussen het blok en de Elandstraat.

Op de begane grond wordt de mogelijkheid geboden de ruimte als kantoor aan huis te gebruiken, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het is door middel van een ontheffing ook mogelijk de begane grond als commerciële ruimte te gebruiken. Een ontheffing is ook noodzakelijk als voorbij wordt gegaan aan de voorwaarden voor het gebruik van de ruimte als kantoor aan huis. Bij het ontwerp is rekening gehouden met deze mogelijkheden. Om die reden is op de begane grond het ritme van smalle ramen doorbroken om een aantal bredere ramen aan de straatzijde te realiseren.

De woning op de hoek wordt naar aanleiding van de wens van de gemeentelijke stedenbouwkundige afgeschuind en krijgt een voordeur op de hoek. Het afschuinen van de hoek een kenmerkend voor de bouwblokken in het Zeeheldenkwartier, waardoor de hoek zich opent en er meer zicht is van en naar de Elandstraat.

Nieuwbouw

De nieuwbouw sluit aan bij de langgerekte homogene bouwblokken in de rest van de Crispijnstraat, door 1 helder woonblok te maken met een grote mate van samenhang tussen de 13 woningen onderling. Het nieuwe woningblok sluit aan bij de schaal van de bestaande bebouwing in de straat, terwijl de architectuur van de nieuwe bebouwing aansluiting zoekt bij de architectuur uit de rest van de wijk.

Er is 1 helder woningtype ontworpen waar enkel op subtiële wijze op wordt gevarieerd. Zo is er tegelijk individualiteit en herkenbaarheid mogelijk en blijven alle woningen onderdeel uitmaken van het bouwblok. Architectonisch sluit dit woningtype aan bij de bestaande bebouwing in het Zeeheldenkwartier, door te refereren aan onder andere de klassieke raamverdeling, hanenkammen en spekbanden van deze in eclectische stijl gebouwde woningen.

De schaal van de omliggende bebouwing wordt overgenomen in het plan. De nieuwe woningen worden gebouwd over 3 bouwlagen met een goothoogte van 9 tot 10 m.

Functionele inpassing

Langs de Crispijnstraat zijn met name woningen aanwezig. In de directe nabijheid van het projectgebied, bijvoorbeeld langs de Da Costastraat en Helmerstraat is dit eveneens het geval. De wijziging van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie is daarom passend in de omgeving. Op loopafstand van het projectgebied zijn wel voorzieningen aanwezig, zoals horeca en een grote supermarkt. Dit maakt de locatie een aantrekkelijke plek om te wonen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke aangelegenheden. In dit hoofdstuk is uiteengezet of het plan in strijd is met het ruimtelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

In de ‘Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte’ (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het SVIR en het Barro zich door een hoog abstractieniveau en bevatten derhalve geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

Artikel 3.1.6. van het Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Voorliggend plan maakt 13 nieuwe woningen mogelijk en de functiewijzing van kantoor naar 1 woning. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is relevant.

Stap 1

De behoefte is recent regionaal afgestemd (zie paragraaf 3.3). Daarnaast hebben inmiddels 450 geïnteresseerden zich voor een woning aangemeld. Hiermee is duidelijk sprake van een behoefte.

Stap 2

De locatie betreft een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.

Stap 3

De locatie is passend multimodaal ontsloten.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

4 rode draden

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Op de bij de structuurvisie horende kwaliteitskaart is het projectgebied aangemerkt als 'Stedelijke agglomeratie' (laag van de stedelijke occupatie). Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling wordt gesteld dat herstructurering, verdichting of transformatie een bijdrage moet leveren aan de ruimtelijke karakteristiek. Hierbij worden de volgende richtpunten in acht genomen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met deze richtpunten. In de directe omgeving van het projectgebied is de bebouwing op de Crispijnstraat georiënteerd. De beoogde bebouwing krijgt eenzelfde oriëntatie en op de hoek met de Elandstraat zelfs een verbijzondering, zodat er samenhang met de karakteristieke kenmerken van de directe omgeving ontstaat. Qua schaal en maat sluit de bebouwing goed aan op de omliggende percelen.

Verder gaat de beoogde ontwikkeling niet uit van hoogbouw, het tweede punt is dus minder relevant. De bestaande groenstructuur blijft gehandhaafd. Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Wel ligt het projectgebied in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht. De ontwikkeling houdt rekening met het behoud van de waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

Verordening ruimte 2014

In samenhang met de structuurvisie is de Verordening ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende is relevant voor het bestemmingsplan.

Artikel 2.1.1, lid 1: Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Artikel 2.2.1. Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Zoals vermeld in paragraaf 3.2 wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 2.2.1. het volgende. Op de kwaliteitskaart is het projectgebied aangeduid als 'Stad' (zie ook het kopje VRM). Eerder is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de richtpunten van de kwaliteitskaart en dat de ontwikkeling qua maat en schaal passend bij de directe omgeving wordt geacht. Het bepaalde onder 'b' en 'c' is daarom niet van toepassing.

Resumerend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Den Haag 2020 (2005)

De Structuurvisie Den Haag 2020 'Wérelldstad aan Zee' (vastgesteld 28 juni 2005) legt de ambitie vast om van Den Haag een 'Wérelldstad aan Zee' te maken. De structuurvisie gaat uit van een ontwikkeling naar 515.000 inwoners en 260.000 arbeidsplaatsen in 2020. De toename van ruim 40.000 arbeidsplaatsen vindt overwegend plaats in de diensteneconomie. De Wérelldstad aan Zee krijgt vorm door ontwikkelingen in vijf kansenzones (het Centrum, de Lijn 11-zone, de Internationale Kustzone, de Vliet/A4-zone en de Schakelzone Lozerlaan) In de kansenzones liggen ontwikkelingsgebieden waarin de ambitie van de structuurvisie het sterkst tot zijn recht komt. De kansenzones en ontwikkelingsgebieden worden uitgewerkt in masterplannen.

Bouwhoogte langs doorgaande wegen

De structuurvisie bepaalt ook dat langs doorgaande wegen en groen bij herstructurering in principe wordt uitgegaan van een bouwhoogte van minimaal vijf lagen. De doorgaande wegen zijn de regionale en stadsgewestelijke wegen, hoofdverkeerswegen op gemeentelijk niveau en wegen voor doorgaand verkeer door stadsdelen aangevuld met de wegen die onderdeel zijn van het netwerk van de 'lange lijnen' uit de Kadernota Openbare Ruimte en de railgebonden openbaarvervoerverbindingen.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De ontwikkeling is niet gelegen langs een doorgaande weg. De ontwikkeling past wel binnen de kaders van de structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Er is naar verschillende ruimtelijk relevante (onderzoeks)aspecten gekeken, om te onderzoeken of het plan uitvoerbaar is.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Toetsingskader

Rijksbeleid

De Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijzigingswet van de Monumentenwet 1988) is het eindresultaat van de implementatie van het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in de Nederlandse wetgeving. De wet bevat 3 belangrijke uitgangspunten:

- het streven naar behoud in situ van archeologische waarden;
- het tijdig betrekken van de archeologische waarden in de ruimtelijke ordening door het opnemen van harde juridische eisen in bestemmingsplannen;
- de verstoorder betaalt voor het onderzoek en de documentatie van archeologische waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijk beleid

In de 'Beleidsnota Archeologie 2011-2020' is het Haagse archeologiebeleid vastgelegd. Van deze beleidsnota maken twee documenten onderdeel uit:

1. De Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart met Toelichting (AWVK). Hierop is voor het Haagse grondgebied aangegeven waar wel en waar geen archeologie aanwezig is of verwacht wordt, en welke planologische eisen dat met zich meebrengt.
2. De Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie (GOA) van de Gemeente Den Haag. Hierin is vastgelegd hoe het archeologiebeleid inhoudelijk kan bijdragen aan lokale en nationale onderzoeksvragen en hoe dat door de gemeente wordt uitgewerkt in Programma's van Eisen. Op die manier wordt de gemeentelijke beslissingsbevoegdheid inhoudelijk vormgegeven en geborgd.

Onderzoek

Het projectgebied heeft geen archeologische verwachting. Er is daarom geen dubbelbestemming archeologie van kracht. Omdat er geen dubbelbestemming van kracht is, hoeven er ook geen maatregelen te worden genomen vanuit de archeologische monumentenzorg, zie de mail die is opgenomen in Bijlage 3.

Ondanks de vrijstelling van onderzoek kunnen er bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit per ommegaande gemeld worden bij de afdeling archeologie (ex art. 53 MW1988).

4.2.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Rijksbeleid

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Gemeentelijk beleid

Het projectgebied ligt in het op 14 februari 2002 vastgestelde gemeentelijke beschermde stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier' (RIS 91356). Op het beschermde stadsgezicht is naast de regels die het bestemmingsplan aangeeft een nadere ordening aangebracht door middel van ordekaarten om zo het onderscheid tussen de verschillende cultuurhistorische waarden binnen het beschermde stadsgezicht in kaart te brengen. In bijlage 2 van het bestemmingsplan valt op te maken dat de Crispijnstraat valt onder een straatwand van de tweede orde, volgens de 'cultuurhistorische orde-kaarten van de beschermde stadsgezichten', die behoren bij het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010. Kenmerkend voor tweede orde straatwanden is dat de oorspronkelijke aanleg van de straat en het architectuurbeeld hier nog goed bewaard is gebleven. In een straatwand van de tweede orde kan het voorkomen dat door sloop en nieuwbouw zich panden bevinden die afwijken van het oorspronkelijke architectuurbeeld. Deze afwijkende panden hebben geen betekenis als het gaat om de waarden die hebben geleid tot de aanwijzing van beschermd stadsgezicht en de cultuurhistorische ordening van de straatwanden.

Op de ordekaart is daarom naast de ordening van de gehele straten ook op objectniveau de cultuurhistorische gelaagdheid weergegeven aan panden die zich onderscheiden van de voor het gebied kenmerkende architectuur, bouwmassa en schaal en of er sprake is van een monumentaal pand.

De Schoenmakersvakschool is een pand dat op objectniveau is aangekaart, net als alle andere woningen in de Crispijnstraat, als een object met een afwijkende architectuur. Dat de Schoenmakersvakschool een afwijkende architectuur heeft is evident. Dat de woningen in de straat ook zo zijn aangemerkt is gelegen in het feit dat zij zijn voorzien van een kap met kapelletjes, terwijl dat rond die bouwperiode niet gebruikelijk was maar eerder een plat dak.

Sloop van het niet monumentale pand en de vervangende nieuwbouw zal de cultuurhistorische waarde van de straatwand niet aantasten omdat de nieuwbouw de rooilijn blijft volgen van de straatwand en voor wat betreft de bouwmassa en schaal nagenoeg gelijk is aan het bestaande gebouw.

Juridisch gezien is sloop van een niet monumentaal pand binnen een gemeentelijk beschermd stadsgezicht mogelijk als zeker is dat er nieuwbouw voor in de plaats komt.

De vraag of de nieuwbouw de cultuurhistorische waarde van het architectuurbeeld van de straatwand aantast wordt beantwoord door de welstand- en monumentencommissie. Deze commissie heeft het bouwplan op zich zelf en in relatie met zijn omgeving beoordeeld en getoetst aan het 'Algemeen toetsingskader' van de welstandsnota en op 20 augustus 2014 een positief advies gegeven.

“De commissie kan instemmen met de positionering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de voorgestelde nieuwbouwwoningen. Het volume van de woningen is binnen de afmeting van de voormalige school gepositioneerd. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is een homogeen blok met subtiele verschillen per woning. Deze verschillen zijn te vinden in het metselwerk met spekbanden en hanenkammen. De kop aan de kant van de Elandstraat is vormgegeven als de voorgevels. Enig verschil is dat de begane grond voorzien is van grote etalageramen. De commissie acht het positief dat de kop transparant en hoogwaardig is vormgegeven. De architectonische uitwerking is passend bij de architectuur van de omliggende panden. De detaillering van het blok is zorgvuldig.”

Het bouwplan, gelegen in een Gemeentelijk beschermd stadsgezicht, sluit dus aan bij de beeldkenmerken van de omgeving zoals hoogte, parcellering en detaillering en doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bezonningsstudie

Toetsingskader

De gemeente Den Haag hanteert eigen normen om vast te stellen of er sprake van vermindering van zonlicht is. Deze richtlijn is mede gebaseerd op het TNO-rapport (2005 – BBE – R036 dd. 19 april 2005) en luidt als volgt:

'De Haagse bezonningsnorm gaat er vanuit dat de ondergrens op tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag, in de periode 19 februari tot 21 oktober, uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10 graden, moet liggen. Hierbij wordt gekeken naar een meetpunt. De norm definieert dit meetpunt als volgt: Het meetpunt ligt op 0,75 meter hoogte, op het midden van de gevel.'

Onderzoek en conclusie

Door ITX onderzoek is een bezonningstudie uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat de huidige situatie op 19 februari voldoet aan de eisen die de gemeente Den Haag in haar norm (DSO-2009.2144 – RIS 170509 dd. 9 februari 2010) stelt. Met de voorgenomen nieuwbouw neemt de kwaliteit qua bezonning voor nr. 105 met 2 minuten af, voor nr. 93 met 27 minuten. Voor nr. 109 neemt deze juist met 16 minuten toe. In de nieuwe situatie blijft de hoeveelheid bezonning echter in alle gevallen binnen de norm van minimaal 2 uur zon op het midden van de gevel op een hoogte van 750 mm.

4.4 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, met als doel het onderzoeken van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Uit het onderzoek (zie Bijlage 5) blijkt het volgende.

In de grond (puinhoudend) is een matige verontreiniging met zink aangetroffen. Dit komt overeen met de gemiddelde bodemkwaliteitsgegevens binnen dit deelgebied (B3 en O3) binnen gemeente Den Haag. Gesteld kan worden dat de onderzoekslocatie heterogeen licht tot matig verontreinigd is met zink. Er is geen sterke verontreiniging aangetroffen.

Zowel visueel als analytisch zijn er in de grond geen asbesthoudende materialen aangetroffen. De locatie kan derhalve als niet-asbestverdacht worden beschouwd.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name zink in de grond. Omdat binnen het deelgebied (B3 en O3) binnen gemeente Den Haag verwacht mag worden dat de boven- en ondergrond matig of zelfs sterk verontreinigd zijn met zware metalen en PAK wordt het uitvoeren van nader onderzoek echter niet zinvol geacht. Temeer omdat er in het grondmengmonster MM1 geen sterke verontreinigingen met zink zijn aangetoond en in grondmengmonster MM2 enkel lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK zijn aangetoond.

Conclusie

Aan de hand van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen sterke verontreinigingen in de bodem zijn aangetroffen. Ten behoeve van de nieuwbouwplannen en het daarbij behorende grondverzet dient wel rekening gehouden te worden met het ontgraven en eventueel afvoeren van de vrijkomende matig met zink verontreinigde grond.

Het aspect bodemkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling met in achtneming van het bovenstaande niet in de weg.

4.5 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Toetsingskader

Gebiedsbescherming

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van gebieden die deel uitmaken van de EHS, alsmede de bescherming van belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de Verordening ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden plaatsvinden die onderdeel zijn van de EHS of in belangrijke weidevogelgebieden, geldt het nee, tenzij-principe. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet compensatie plaatsvinden, wanneer er effecten optreden.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van de EHS of Natura 2000. De dichtstbijzijnde EHS ligt op ca. 1 km ten noorden van het projectgebied, het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ca. 2,2 km afstand ter plaatse van de duinen nabij de Vogelwijk in Den Haag. Gezien de relatief kleinschalige aard van de ontwikkeling en de afstand tot deze gebieden worden negatieve effecten uitgesloten.

Flora- en faunawet

In het kader van de geplande sloop en nieuwbouw is een quickscan flora- en faunawet uitgevoerd. Deze quickscan is opgenomen in Bijlage 6.

Hieruit blijkt dat mogelijk beschermde aanwezige soorten zijn huismus (mogelijk gierzwaluw) en vleermuizen voorkomen in het projectgebied. Door de voorgenomen sloop van het schoolgebouw aan wordt mogelijk de Flora- en faunawet overtreden. Om die reden dient het volgende nader onderzoek uitgevoerd te worden:

- Voor jaarrond beschermde broedvogels, huismus en gierzwaluw is nader onderzoek nodig, vanwege de geschiktheid van het gebouw voor de soorten;
- Voor vleermuizen is nader oriënterend onderzoek nodig, vanwege potentiële verblijfplaatsen in het gebouw (geschikte invliegopeningen onder dakpannen en in houtwerk).

Dit nader onderzoek is in mei/juni 2015 uitgevoerd, de resultaten zijn opgenomen in Bijlage 10. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Broedvogels, huismus en gierzwaluw

Er zijn geen jaarrond beschermde broedvogels aanwezig in het projectgebied of in de directe omgeving. Wel wordt aangeraden een broedvogelcontrole uit te voeren, omdat broedvogels toch nog kunnen besluiten tot broeden over te gaan tussen juni en september. Mochten er tijdens de werkzaamheden

onverhoopt toch nesten aanwezig zijn dan dient verstoring van het nest voorkomen te worden.

De huismus, of sporen daarvan, is niet aangetroffen binnen het projectgebied. Ook is gebleken dat de gierzwaluw niet aanwezig is binnen het gebied.

Vleermuizen

Verder blijkt dat het voormalige schoolgebouw ongeschikt is als rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Het plangebied doet mogelijk wel dienst als een oriëntatiebaken. Omdat in de omgeving voldoende alternatieve oriëntatiepunten beschikbaar zijn in de vorm van gevels, daken, bomen en struiken zijn er geen negatieve effecten op vliegroutes. Wel is het noodzakelijk om een eventuele verstoring (door gebruik van bouwlampen) van de vliegroute te voorkomen als gevolg. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden overdag uit te voeren. Er is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Tijdens het vleermuisonderzoek is verder gebleken dat boven zowel de voor- als achterzijde van het gebouw foeragerende vleermuizen aanwezig waren. Het plangebied is dus geschikt als foerageergebied. Omdat de boom waarboven gefoerageerd werd intact blijft en er in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig zijn in de vorm van tuinen en parken treden geen negatieve effecten op.

Om te voorkomen dat verstoring optreedt van vleermuizen moeten twee maatregelen in acht genomen worden:

- Voorkom werken in het donker in de periode dat vleermuizen actief zijn (april-oktober);
- Is dit niet mogelijk situeer de lampen dan zo dat ze naar beneden op de werkzaamheden richten en niet omhoog.

Gele helmbloem

Tijdens het onderzoek zijn op twee locatie gele helmbloemen aangetroffen. Als gevolg van de *voorgenomen* ontwikkeling zouden de groeiplaatsen kunnen verdwijnen. De gele helmbloem staat in tabel 2 van de Flora- en faunawet. Voor soorten uit deze tabel geldt een vrijstelling bij bestendigbeheer, onderhoud en gebruik en ruimtelijke ontwikkeling, mits gehandeld wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Omdat de werkzaamheden vallen onder ruimtelijke ontwikkeling kan gewerkt worden volgens de Gedragscode flora&fauna van Stadswerk (geldig tot eind 2015). De handelwijze ten aanzien van beschermde planten (tabel 2) tijdens sloop is als volgt beschreven in de gedragscode: 'het verplaatsen van flora om negatieve effecten te beperken'.

Als blijkt dat door de werkzaamheden de groeilocaties van de gele helmbloem komen te vervallen moet volgens de gedragscode flora & fauna van Stadswerk gehandeld worden. Dit betekent dat de planten uitgestoken moeten worden om ze elders binnen het plangebied op een vergelijkbare locatie terug te plaatsen. Wordt dit als hierboven beschreven uitgevoerd dan is geen ontheffing op de Flora- en faunawet nodig. De gele helmbloemen dienen dus na de bloeiperiode (september) uitgestoken te worden en binnen het plangebied in vergelijkbaar biotoop teruggeplaatst te worden. Wanneer het terugplaatsen binnen de grenzen van het plangebied gebeurd is geen ontheffing nodig.

Zorgplicht

De zorgplicht is ten allen tijde van toepassing, dit betekent dat zorg moet worden genomen voor alle in het wild levende dieren en hun omgeving. Als tijdens de werkzaamheden onverhoopt een diersoort wordt aangetroffen dan dient hiermee zorgvuldig te worden omgegaan.

Conclusie

De ontwikkeling is niet van invloed op beschermde natuurgebieden. Uit de ecologische quickscan en het vervolgonderzoek is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de Flora- en faunawet, mits de hierboven beschreven maatregelen gericht op het voorkomen van verstoring van vleermuizen in acht worden genomen. Ook dient de Gele helmbloem verplaatst te worden indien de werkzaamheden uitgevoerd worden ter plaatse van de groeilocaties van deze bloem. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water. De concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

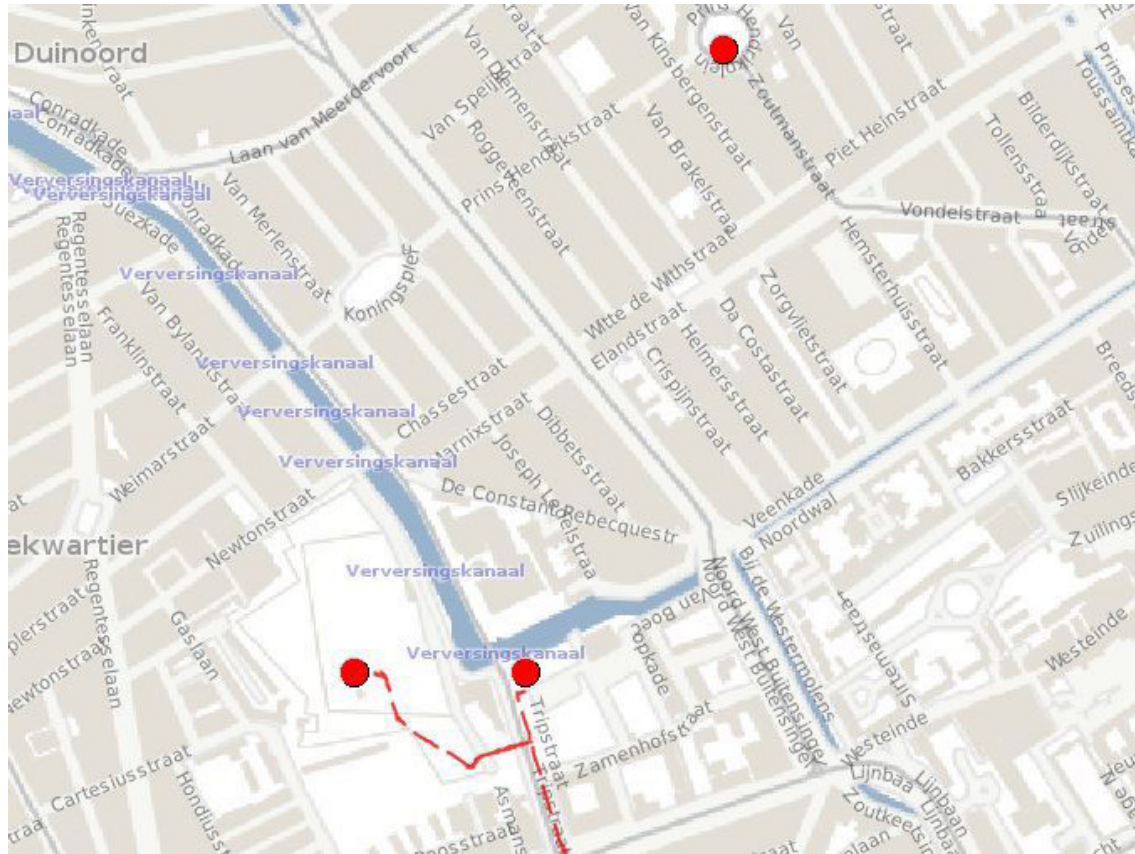
Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Volgens de risicokaart zijn er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op de ontwikkeling. Ook vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het projectgebied. Op ruim 400 m ten zuidwesten van het projectgebied ligt hogedrukaardgasleiding (en gasverdeelstation) met een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. De inventarisatieafstand van deze leiding bedraagt 140 m. Het projectgebied valt hier ruimschoots buiten. Een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

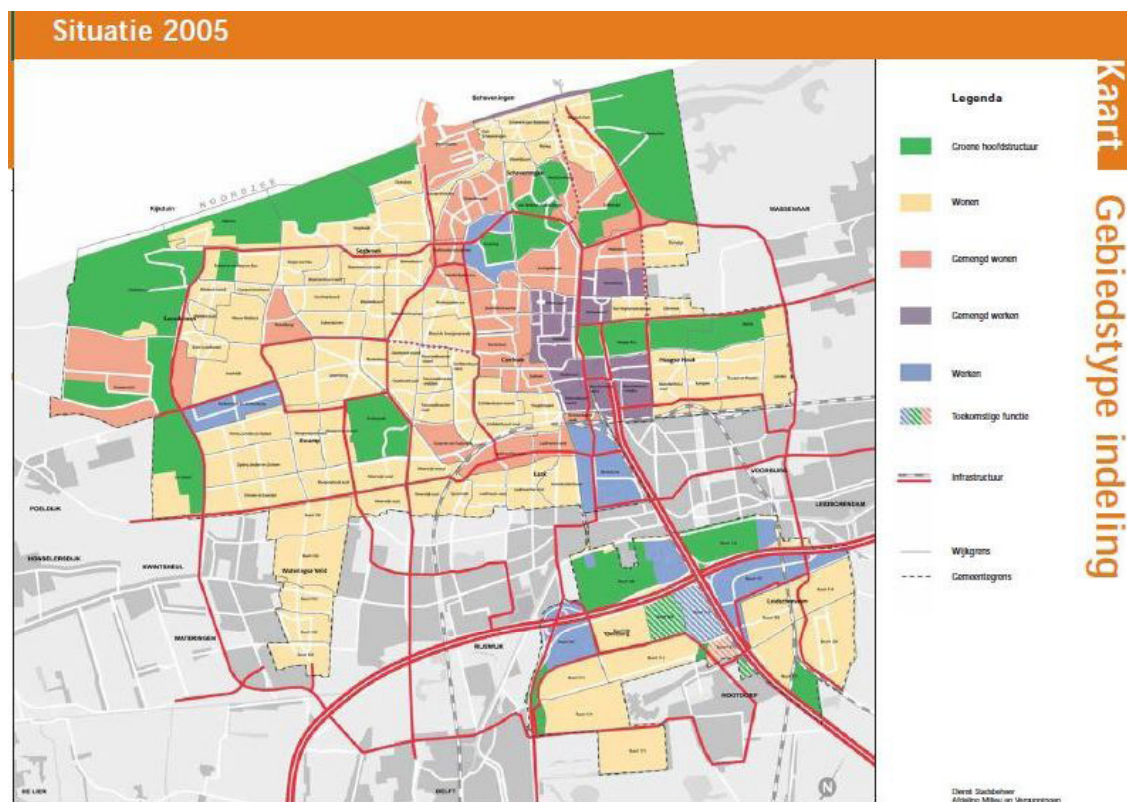
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Gebiedsgericht milieubeleid

Toetsingskader

Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid

Een belangrijk instrument bij samenwerking tussen ruimtelijke ordening en milieu is het Gebiedsgericht milieubeleid (2005). Er is een indeling van Den Haag gemaakt in gebieden met eenzelfde functie. Gebieden met eenzelfde functie behoren tot hetzelfde gebiedstype. Per gebiedstype is de gewenste milieukwaliteit vastgesteld. De gebiedsspecifieke kenmerken en de mogelijkheden bepalen de toekenning van de ambitie per milieudoel: geluid, lucht, bodem, afval, water, ecologie en groen, energie, mobiliteit, externe veiligheid en binnenmilieu. Met het vaststellen van milieumambities per gebiedstype wordt richting gegeven aan de kwaliteit die de verschillende onderdelen van het milieu op een bepaald tijdstip dienen te hebben. Er zijn zes gebiedstypen gedefinieerd.



Onderzoek en conclusie

Het projectgebied behoort tot de categorie 'Gemengd wonen'. De volgende ambities zijn voor het gebiedstype 'Gemengd wonen' van belang:

thema	ambitie
Bodem	extra
Externe veiligheid	maximaal
Geluid	extra
Luchtkwaliteit	extra
Mobiliteit	extra
Schoon	extra
Natuur	extra
Klimaat	maximaal

De ontwikkeling voldoet aan de ambities voor de categorie 'Gemengd Wonen'.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekende mate (nibm)

In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (=1,2/µgm³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Onderzoek en conclusie

Gelet op de kleinschaligheid van het project draagt de beoogde ontwikkeling in 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen en is vrijgesteld aan het toetsen aan de grenswaarden. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2014 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Elandstraat. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen maximaal 35,0 µg/m³ voor NO₂, 23,1 µg/m³ voor PM₁₀ en 15,2 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 11,9 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Planologisch relevante leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig die van invloed zijn op de ontwikkeling.

4.10 Water

Toetsingskader

Bij een ruimtelijk plan dient in een vroeg stadium overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is de watertoetsprocedure doorlopen. De resultaten zijn opgenomen in Bijlage 7. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het duurzaam waterbeheer.

4.11 Verkeer

De parkeeroplossing is besproken met de gemeente Den Haag. De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de norm uit het vigerende bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010' voor dit type woningen, te weten 1,4 parkeerplaats per woning waardoor het totaal aantal vereiste parkeerplaatsen 18 bedraagt. Overigens is op 10 november 2011 de Nota Parkeernormen Den Haag door de raad vastgesteld. Op basis van deze recentere parkeernormen geldt een vereiste van 16 parkeerplaatsen.

In afwijking van de parkeereis van 18 parkeerplaatsen worden echter 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. De onderverdeling van deze 22 parkeerplaatsen betreft 9 garageboxen met 2 parkeerplaatsen en 4 parkeerplaatsen in de stallingsgarage. De parkeerplaatsen die verloren gaan als gevolg van de nieuwe uitrit aan de Crispijnstraat komen terug in de Elandstraat, waar de huidige uitrit wordt opgeheven. Er worden in het aangepaste plan in principe dus meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan de parkeereis. Hierdoor voldoet het plan aan het aspect verkeer.

4.12 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat Lden (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidswaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze aftrek is gebruikgemaakt.

30 km/h-wegen

De Wet geluidhinder kent geen geluidsnormen voor 30 km/h-wegen. Een verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden is voor deze geluidsbron daarom niet mogelijk. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wet geluidhinder als referentiekader gehanteerd. De voorkeursgrenswaarde geldt hierbij als richtwaarde en de uiterste grenswaarde als maximaal aanvaardbare waarde.

Onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek (zie Bijlage 8) wegverkeer blijkt dat bij 8 van de 13 woningen de voorkeursgrenswaarde vanwege de Elandstraat wordt overschreden. Bij één van deze woningen wordt tevens de voorkeursgrenswaarde vanwege de Waldeck Pymontkade/Emmakade overschreden. Alle woningen hebben een geluidsluwe buitenruimte (dakterras met borstwering) en bij alle woningen geldt dat de gehele gevel of een deel van een gevel geluidsluw is. Hiermee voldoet dit plan aan het Haags ontheffingenbeleid.

Bronmaatregelen om de geluidsbelasting te verminderen zijn vanwege de drukke kruising van de Elandstraat en de Waldeck Pymontkade/Emmakade vanuit beheer en onderhoud niet gewenst. Bovendien zijn dergelijke maatregelen weinig effectief. Daarbij geldt dat er sprake is van een nieuwbouwplan met geringe omvang. Een geluidsscherm is in deze stedelijke situatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt eveneens ongewenst. Omdat het treffen van aanvullende maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde niet mogelijk is, wordt voor een aantal woningen in het bouwplan een hogere grenswaarde aangevraagd. In onderstaande tabel zijn de aan te vragen hogere grenswaarden voor de 8 woningen weergegeven.

Tabel 4.2 Hogere grenswaarden

Geluidsgevoelig object: Situering: straatnaam/blok	Aantal	Geluidsbron	Verzochte hogere grenswaarde(n)* in dB t/m maximaal
Crispijnstraat	8	Elandstraat	60
Crispijnstraat	1	Waldeck Pymontkade	51

*De genoemde grenswaarden zijn inclusief de aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Als aanvulling op het akoestisch rapport met ten behoeve is gekeken naar het realiseren van een kortere (akoestisch gesloten) borstwering dan eerder voorzien. Het blijkt dat indien deze borstwering (met een minimale hoogte van 1.15 meter) alleen bij de eerste drie woningen aan de Elandstraat wordt toegepast, dit geen gevolgen heeft voor geluidsluwe gevels, hogere waarden of benodigde gevelmaatregelen. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 9.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelaar draagt de kosten van de ruimtelijke procedure. De kosten van de ambtelijke uren voor de procedure worden op de initiatiefnemer verhaald door het opleggen van leges. Daarnaast worden de kosten van mogelijke planschade afgedekt door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

5.2 Privaatrechtelijke aspecten

Het bouwplan zal geen onevenredige nadelige invloed hebben op de privacy van de gebruikers van het aangrenzende perceel gelet op het gegeven dat er erfafscheidingen van 1,8 m hoog gerealiseerd zullen worden tussen het terras van de woningen en het aangrenzend perceel.

Het bouwplan zal geen onevenredige nadelige invloed hebben op de minimaal vereiste daglichttoetreding van het aangrenzende perceel gelet op het gegeven dat de daar aanwezige raamopeningen op de erfgrans niet mogen worden betrokken bij de afweging over eventuele afname van de daglichttoetreding, en er nog voldoende daglichttoetreding overblijft in de overige gevels van de atelier-/bedrijfsruimte.

Er is geen recht van overpad.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatiebijeenkomst

De projectontwikkelaar heeft in samenspraak met de gemeente de omwonenden via een informatieavond op 27 mei 2014 geïnformeerd over het voorgenomen initiatief om hen zo te betrekken bij de totstandkoming en invulling van het project. Tijdens deze informatieavond heeft de projectontwikkelaar zijn plannen voor sloop van het bestaande gebouw en nieuwbouw van 13 eengezinswoningen ter plaatse van de voormalige Schoenmakersvakschool toegelicht. De ontwikkelaar heeft de ruimte geboden aan de aanwezige bewoners om te reageren en suggesties te doen. Medio juni 2014 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het beoogde nieuwbouwtraject. Naar aanleiding van de publicatie van deze aanvraag hebben bewoners en een aantal maatschappelijke organisaties brieven gericht aan het college met vragen over de toekomst van het voormalige schoolgebouw. Via de afdoening hiervan is men nader geïnformeerd over de stand van zaken.

Procedure

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan (zie hoofdstuk 1). Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde om vervolgens te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

Om in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te kunnen verlenen aan de voorgenomen herontwikkeling zal deze ruimtelijke onderbouwing samen met het ontwerpbesluit, gedurende zes weken, ter inzage worden gelegd.

Tijdens deze periode wordt een ieder die direct belanghebbende is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen.

Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt samen met het gegeven dat de raad op 2 juli 2015 heeft aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen het voorgenomen initiatief geen strijdigheid met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage

Beantwoording zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging zijn in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zienswijzen ingediend.

In de zienswijzen wordt door reclamanten verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

1. De ter inzage legging
2. Het parkeerbeleid
3. De welstandsbeoordeling
4. Behoud van het beeldbepalend pand
5. Onvoldoende onderzoek naar alternatieven
6. Betrokkenheid richting omwonenden
7. Privaatrechtelijke belemmeringen
8. Onvoldoende waterberging
9. Geluidhinder

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

1. De ter inzage legging

Reclamanten geven aan dat er bij de ter inzage legging van het ontwerpbesluit fouten zijn gemaakt waardoor dit opnieuw ter inzage zou moeten worden gelegd. Als reden hiervoor wordt gegeven dat er sprake zou zijn geweest van verwijzing naar onjuiste wetsartikelen, verschillende publicatiedata, gedateerde documenten en het ontbreken van documenten, zoals een aanvraagformulier, een sloopveiligheidsplan, een aanvullend bodemonderzoek, een parkeerdrukmeting en een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb). Bovendien zou de afgegeven vvgb op onjuiste gronden zijn afgegeven omdat de ruimtelijke onderbouwing door reclamanten niet compleet is bevonden als gevolg van ingediende moties tijdens de behandeling in de gemeenteraad en de vvgb naast de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ook dient toe te zien op de activiteiten 'Bouwen' en 'Slopen in een beschermd stadsgezicht'.

De ter inzage legging van het ontwerpbesluit is bekend gemaakt op onze website (digitale gemeenteberichten), waarbij tevens is vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is (omdat er sprake is van meer dan 11 nieuw te realiseren woningen in een aaneengesloten gebied). Voorts is vermeld dat het gaat om een '(tijdelijke) buitenplanse' ontheffing. Dit is de gebruikelijke wijze van het publiceren van een ontwerpbesluit waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Als algemene informatie is de omschrijving van de aanvraag opgenomen.

Uit de inhoud van het ontwerpbesluit dat als bijlage bij de digitale bekendmaking is gevoegd, kan worden opgemaakt dat het in dit geval niet gaat om een tijdelijk initiatief, maar om een permanent bouwplan dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

De start van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit, als onderdeel van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is op 21 augustus 2015 vermeld op www.ruimtelijkeplannen.nl, op 25 augustus 2015 vermeld op de site van de gemeente Den Haag (digitale gemeenteberichten), in het Gemeenteblad van 26 augustus 2015 en in de Staatscourant van 1 september 2015.

Digitaal kon alleen het ontwerpbesluit worden ingezien. De overige documenten konden worden ingezien in het Informatiecentrum aan het Spui 70 in Den Haag.

Dat de ruimtelijke onderbouwing niet digitaal kon worden ingezien en er een verschil in start publicatie zat tussen de diverse sites en de site van de gemeente Den Haag heeft te maken met een technische onvolkomenheid in het digitale publicatieproces.

Dit neemt niet weg dat desondanks in voldoende mate kennis is gegeven van de zakelijke inhoud, zoals vermeld in artikel 3:12 van de Awb. Bovendien hebben wij gelet op het bovengenoemde, rekening gehouden met een ruimere termijn dan de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken en daardoor de na deze termijn ontvangen second opinion van Mooisticht ook mee laten wegen in onze besluitvorming.

Op grond van artikel 3:11 Awb hebben wij die stukken ter visie gelegd die nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp. Er bestaat geen vaste, uitputtende, lijst met stukken die hieronder vallen. Op grond van de jurisprudentie moet de regel wel ruim worden opgevat. De ter inzage liggende stukken bij het Informatiecentrum bestonden uit het ontwerpbesluit, de tekeningen en de ruimtelijke onderbouwing.

Bij het ontwerpbesluit hebben wij het aanvraagformulier niet ter inzage gelegd aangezien de inhoud van het publiceerbare formulier geen extra informatie biedt, anders dan de documenten die ter inzage hebben gelegen. Dit geldt ook voor een parkeerdrukmeting. Volledigheidshalve zullen wij de meest recente meting wel toevoegen aan het definitieve besluit.

Bij het ontwerpbesluit behoeven ook geen sloopveiligheidsplan en nader onderzoek naar mogelijke gevolgen van de sloop voor de directe omgeving ter inzage te worden gelegd. In het kader van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' zijn deze niet van belang. Deze dienen in het kader van de nog in te dienen sloopmelding te worden ingediend. Ook een aanvullend bodemonderzoek is niet vereist, aangezien in het onderhavige geval een verkennend onderzoek volstaat, zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt.

Voor wat betreft de ruimtelijke onderbouwing zijn wij van mening dat deze in voldoende mate toeziet op een beleidsmatige verantwoording waarom de functie wonen op deze locatie past en waardoor het nieuwbouwplan zich leent voor het afwijken van de voorschriften van bestemmingsplan. Er is namelijk een omvangrijke ruimtevraag in de stad en aanvullende woningbouwlocaties in de stad kunnen een bijdrage leveren aan het gedeeltelijk oplossen hiervan. Het Zeeheldenkwartier is een populaire woonwijk en de functie sluit dus goed aan bij de aard en het karakter van de wijk. De beoogde eengezinswoningen zijn een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad in het Zeeheldenkwartier. Ook tegenstanders van de sloop beogen de functie wonen op deze plek maar dan als transformatieopgave van het gebouw.

Voorts is er ook in voldoende mate ingegaan op de gevolgen van het bouwplan voor de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht. Dit betreft dan alleen de inpassing van de nieuwbouw in het beschermde stadsgezicht. Zie tevens onder 3.

In de ruimtelijke onderbouwing hoeft geen belangenafweging ten grondslag te liggen in relatie tot de financiële haalbaarheid van het initiatief en andere, nog in ontwikkeling zijnde bouwplannen in de directe omgeving. Dit is een aangelegenheid waarin de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taak geen bemoeienis mee heeft. De kosten van het project komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

De vvgb die op 2 juli 2015 is afgegeven door de Raad, hoeft enkel toe te zien op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo, te weten de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3^o wordt afgeweken van het bestemmingsplan, de zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit valt ook te herleiden uit paragraaf 6.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan heeft in dit geval alleen betrekking op het wijzigen van het gebruik en het overschrijden van de toegestane bebouwingsgrenzen.

Het besluit omtrent de aangevraagde activiteit 'Slopen in een beschermd stadsgezicht' is een collegebevoegdheid, die buiten de vvgb blijft.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat een vvgb noch op grond van artikel 2.27 Wabo noch op grond van artikel 6.5 Bor ter inzage hoeft te worden gelegd bij het ontwerpbesluit. Het ontwerpbesluit, met een verwijzing naar de afgegeven vvgb is ter inzage gelegd in de wetenschap dat de raad de vvgb heeft afgegeven. Aan de ingediende motie in de raad is tegemoet gekomen door de ruimtelijke onderbouwing hierop aan te passen.

2. Het parkeerbeleid

Reclamanten zijn van mening dat de verkeersonveiligheid en de geluidsoverlast toenemen als gevolg van de toenemende parkeerdruk door de nieuwbouw, dit mede in relatie tot het onlangs gerealiseerde project aan de Crispijnstraat 3 en toekomstige (ver-)bouwplannen in de directe omgeving

Binnen het ter inzage gelegde bouwinitiatief is gerekend met de norm uit het vigerende bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010' voor dit type woningen, te weten 1,4 parkeerplaats per woning waardoor het totaal aantal vereiste parkeerplaatsen 18 bedraagt. Hiervan worden 13 gerealiseerd op eigen terrein en zijn vijf parkeerplaatsen van bezoekers aan de openbare straat toegekend. Overigens is op 10 november 2011 de Nota Parkeernormen Den Haag door de raad vastgesteld. Op basis van deze recentere parkeernormen geldt een vereiste van 16 parkeerplaatsen.

Bij deze berekening is uitgegaan van de parkeertelling uit november 2014, zoals deze mag worden toegepast op grond van de Nota Haagse parkeernormen (telling niet ouder dan 2 jaar) en is toekenning van de plaatsen voor bezoek mogelijk als de parkeerdruk niet meer bedraagt dan 80%. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele wijzigingen in de omgeving uit het recente verleden of als gevolg van nog niet vergunde plannen maar sec. het voorgenomen bouwinitiatief.

Gelet op de grote parkeerdruk in het Zeeheldenkwartier heeft er recent een nieuwe parkeertelling plaats gevonden waarbij gebleken is dat de parkeerdruk in de nabijheid van de Crispijnstraat meer bedraagt dan 90%. Bij de gebruikte telling is naar de drukste periode (= nacht) gekeken.

De ontwikkelaar heeft aangegeven in afwijking van de parkeereis van 18 parkeerplaatsen nu 22 parkeerplaatsen te realiseren. De onderverdeling van deze 22 parkeerplaatsen betreft 9 garageboxen met 2 parkeerplaatsen en 4 parkeerplaatsen in de stallingsgarage.

De parkeerplaatsen die verloren gaan als gevolg van de nieuwe uitrit aan de Crispijnstraat komen terug in de Elandstraat, waar de huidige uitrit wordt opgeheven. Er worden in het aangepaste plan in principe meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan de parkeereis. Daarmee wil de gemeente overigens niet ontkennen dat het in bepaalde gevallen ook dan moeilijk kan zijn om een parkeerplaats te vinden.

De 'extra' geluidhinder, die ontstaat door verkeersbewegingen van komende en gaande auto's voor de nieuwbouwlocatie, is in de verkeerintensiteiten, die door de gemeente Den Haag zijn verstrekt, meegenomen en ingevoerd in het akoestisch model dat benodigd is voor de bepaling van de geluidbelasting op de gevel van de nieuwbouwlocatie. Deze geluidsbelasting vormt onderdeel van het toetsingskader inzake het (ontwerp)besluit 'Hogere grenswaarden', in het kader van de Wet geluidhinder. Voor het overige hieromtrent verwijzen wij naar de beantwoording van de ingediende zienswijzen in het kader van de hogere grenswaarden procedure.

3. De welstandsbeoordeling

Het advies van de welstands- en monumentencommissie voor de nieuwbouw is volgens reclamanten incorrect. Verwezen wordt naar passages uit de Welstandsnota en gesteld wordt dat in de beoordeling onvoldoende rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht in relatie tot de sloop van de voormalige Schoenmakersvakschool. Verder wordt gesteld dat niet is gebleken dat de nieuwbouw voldoet aan "de criteria voor 'niet planmatige 19e eeuwse stadsuitbreidingen' [...]". Ter nadere onderbouwing is tevens een tegenadvies ingebracht van de welstandscommissie Mooisticht.

De welstands- en monumentencommissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de welstandsnota. Dit onderdeel bestaat uit de delen 'Algemene welstandscriteria' en de 'Karaktergebieden'. De Crispijnstraat bevindt zich in het karaktergebied 'Niet planmatige negentiende-eeuwse stadsuitbreidingen'. De toets door de welstands- en monumentencommissie aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' is dus (ook) een toets aan de criteria voor 'Niet planmatige negentiende-eeuwse stadsuitbreidingen'. Uit het positieve advies van deze commissie betekent dat de nieuwbouw naar het oordeel van de commissie voldoet aan deze criteria.

De welstands- en monumentencommissie heeft ook de aansluiting van de nieuwbouw bij en de inpassing in het beschermde stadsgezicht beoordeeld. Het advies van de welstand- en monumentencommissie gaat over het behoud van de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht, niet van nieuwbouw daarin. Een plan dat aansluit bij en past in de cultuurhistorische karakteristiek van een beschermd stadsgezicht, draagt immers bij aan het behoud van dat gezicht. Daarmee voldoet de nieuwbouw ook aan de aangehaalde passages uit de Welstandsnota.

Opgemerkt wordt dat de bestaande bebouwing in de Crispijnstraat afwijkt van wat het Zeeheldenkwartier kenmerkt. De nieuwbouw volgt deze kenmerken wel, wat tot de conclusie zou kunnen leiden dat de nieuwbouw leidt tot “versterking van de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermde stadsgezicht”, één van de criteria voor een bouwplan in een beschermd stadsgezicht.

Het ingebrachte tegenadvies van de welstand-en monumentencommissie ‘Mooisticht’ hebben wij op 20 oktober 2015 ontvangen. Wanneer de Haagse welstands- en monumentencommissie wordt verzocht te reageren op een zgn. second opinion, een advies van een andere deskundige, wordt eerst gekeken of die second opinion gebaseerd is op de juiste onderdelen van de Haagse Welstandsnota. Is dat het geval, dan wordt inhoudelijk gereageerd op de second opinion.

De second opinion van Mooisticht over de nieuwbouw ter plaatse van de te slopen school aan de Crispijnstraat gaat in op zowel de sloop, als op de nieuwbouw.

Omdat de Monumentenverordening Den Haag 2010 de welstands- en monumentencommissie geen rol geeft bij de beoordeling van een omgevingsaanvraag voor de activiteit ‘Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht’ in een gemeentelijk beschermd stadsgezicht (in de inleiding van de second opinion wordt het Zeeheldenkwartier abusievelijk een Rijks beschermd stadsgezicht genoemd), kan de Haagse commissie niet reageren op de bevindingen van Mooisticht ten aanzien van de sloop.

Het negatieve advies van Mooisticht op de nieuwbouw vergelijkt de nieuwbouw vervolgens met de te slopen voormalige school en noemt de nieuwbouw ‘schraal’. Verder wordt gesteld dat de kop aan de Elandstraat ‘echt niet de kwaliteit die hier welstandshalve verwacht mag worden’ heeft.

Op deze argumentatie, die verder niet ingaat op de toetsingskaders van de Haagse Welstandsnota, kan de Haagse Welstands- en monumentencommissie niet inhoudelijk reageren. Mooisticht vergelijkt en beoordeelt, echter onduidelijk is op welke grondslag.

4. Behoud van het beeldbepalend pand

Er is volgens de reclamanten door de initiatiefnemer en de gemeente onvoldoende aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarde van de Schoenmakersvakschool in de vorm van een onafhankelijk onderzoek en bij de vaststelling van het bestemmingsplan om daarmee het behoud en de geschiedkundige relatie van het monumentale pand met de Crispijnstraat te kunnen waarborgen.

Er heeft in de jaren tachtig van de vorige eeuw een onafhankelijk onderzoek plaatsgevonden. Het zogenaamde monumenteninventarisatieproject (MIP) 1850-1940 heeft uitgebreid de monumentale aspecten in kaart gebracht van de gebouwen uit deze periode. Het onderzoek is gedaan door deskundigen in opdracht van de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg die gedurende het project intensief betrokken is geweest. Het MIP heeft ook ten grondslag gelegen aan de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Zeeheldenkwartier’ en de vaststelling van de gemeentelijke monumentenlijst.

Het gebouw en het trappenhuis uit 1922 hebben een monumentale opzet, in de zin van ruim bemeten en afgewerkt met hoogwaardige materialen (tegelwerk, glas- in-lood e.d.). In die betekenis moet hier de toekenning van het begrip monumentaal worden gelezen. Vanwege de grote hoeveelheid monumentale panden in het MIP zijn er hoge criteria gesteld om in aanmerking te komen voor plaatsing op de monumentenlijst. De voormalige Schoenmakersschool is daarbij niet in aanmerking gekomen om aangewezen te worden als een geregistreerd rijks- of gemeentelijk monument. Deze criteria zijn nog steeds van toepassing, en bovendien zijn er geen nieuwe gegevens beschikbaar die heden bij toetsing tot een andere uitkomst zouden leiden.

Binnen het van toepassing zijnde bestemmingsplan ‘Zeeheldenkwartier 2010’ geldt ter plaatse van het initiatief een vastgesteld gemeentelijk beschermd stadsgezicht. De aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht is er op gericht om de waardevolle karakteristieken binnen een gebied in stand te houden en te versterken. Het in de Monumentenverordening Den Haag voorgeschreven instrument daarvoor is het “beschermend bestemmingsplan”. De in de toelichting op de aanwijzing gedefinieerde waarden kunnen

door middel van een dergelijk bestemmingsplan beschermd worden. Aanwijzing van een stadsgezicht leidt echter niet tot individuele bescherming. Het instrument “beschermend bestemmingsplan” laat dynamiek en transformatie met respect voor de waardevolle karakteristieken toe.

Bovendien blijkt uit de toelichting van bijlage 2 van het bestemmingplan ‘Zeeheldenkwartier 2010’ in de daarin opgenomen cultuurhistorische orde kaarten dat de Crispijnstraat aangemerkt is als een straat van de tweede orde en het bouwwerk aan de Crispijnstraat 74 is aangemerkt als een pand dat afwijkt van de voor de onderscheiden gebieden kenmerkende architectuur. Dit betekent dat het pand geen zodanige betekenis kan worden toegekend dat sloop zou kunnen leiden tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden van dit beschermde stadsgezicht.

Gelet op het bovengenoemde heeft de afdeling Monumentenzorg op basis van de monumenten-verordening Den Haag 2010 vervolgens beoordeeld dat de activiteit ‘Slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht’ alleen dan kan worden geweigerd indien naar het oordeel van het bevoegd gezag (i.c. het college) het niet aannemelijk kan worden gemaakt dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Nu op grond van de beoordeling aan redelijke eisen van welstand van de Haagse welstandsnota is aangetoond dat de nieuwbouw voldoet aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk beschermde stadsgezicht, hebben wij op grond van de van toepassing zijnde regelgeving geen grond de vergunning voor deze activiteit te weigeren.

Tot slot kan worden opgemerkt dat wanneer de sloop van het pand onafwendbaar is, de ontwikkelaar bereid is om in goed overleg met belangstellenden de meest waardevolle onderdelen van het markante gebouw te behouden ten behoeve van mogelijk hergebruik.

5. Onvoldoende onderzoek naar alternatieven

Er is volgens reclamanten noch door de gemeente, noch door de ontwikkelaar voldoende onderzoek gedaan naar alternatieve functies in het gebouw of behoud van het gebouw met een woonbestemming in plaats van sloop en nieuwbouw waardoor er onvoldoende maatschappelijk draagvlak is voor het nieuwbouwplan.

De ontwikkelaar heeft in het voortraject zelf onderzoek gedaan naar de verschillende gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de locatie en het door hem aangekochte pand. Op basis van de resultaten van dit marktonderzoek heeft hij andere functies dan een woonbestemming uitgesloten op basis van onvoldoende vraag vanuit de markt. De gemeente herkent zich in een afnemende vraag aan gebouwen voor maatschappelijke doeleinden (i.c. de huidige bestemming van het pand). Het vervolgens toepassen van woonfuncties in het bestaande gebouw is ook door de ontwikkelaar onderzocht en heeft niet geleid tot een voor hem haalbare business casus. Alle alternatieve ontwikkelingen met begrotingen zijn door de ontwikkelaar beschikbaar gesteld aan raadsleden, college en bewoners.

Het gebruik als bedrijfsverzamel pand, of ten behoeve van wonen, is ook verkend door derden, waaronder dat van de Stichting Wonen, Werken, Waldeck Pyrmontkade (SWWW) en in een later stadium van het proces door het bewonerscollectief. Op basis van deze alternatieve voorstellen is een bod uitgebracht aan Schroeder van der Kolk dat echter niet is geaccepteerd.

De gemeente heeft in het traject zelf ook gerekend aan een alternatief binnen het casco. Ons college heeft aangegeven (in de commissie Ruimte van 21 januari 2015) dat er geen financiële middelen zijn om binnen haar begroting het gebouw van de ontwikkelaar over te nemen en hierin woningen te realiseren. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de diverse ontvangen biedingen van het ontwikkelcollectief ontoereikend waren om de kosten te dekken. Op aangeven van omwonenden heeft ontwikkelaar gesprekken gevoerd met architecten om ontwikkelingen in het bestaande casco uit te voeren. Die bleken financieel, esthetisch of praktisch niet haalbaar.

6. Betrokkenheid richting omwonenden

Reclamanten voeren aan dat de gemeente en ontwikkelaar belanghebbenden en de gemeenteraad onvoldoende hebben betrokken en onvolledig geïnformeerd tijdens het voortraject en de tot nu toe doorlopen Wabo-procedure.

In het voortraject van de formele Wabo-procedure is het voorgenomen initiatief besproken in het zogenaamde Haagse Initiatieven Team (HIT). Het HIT beoordeelt een initiatiefvoorstel op verzoek van een belanghebbende partij. De ontwikkelaar heeft in het voortraject aangegeven dat hij het gebouw ging kopen van Schroeder van der Kolk. In dat opzicht betrof het dus een zakelijke overeenkomst tussen twee private partijen waarin de gemeente geen partij is. De beoordeling van het initiatief gaat enkel in op de vraag welke herontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor de locatie die wordt voorgelegd. Dat geldt specifiek voor ontwikkelingen die strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan ter plekke. Juist voorafgaand aan een koopovereenkomst is die informatie van belang om een weloverwogen afweging te kunnen maken.

Na de behandeling van het initiatiefvoorstel in het HIT heeft de gemeente de ontwikkelaar geadviseerd om de buurt te informeren over de voorgenomen plannen. Uitgangspunt hierbij was de handreiking communicatie bij particuliere initiatieven. Deze impliceert dat de marktpartij het initiatief neemt omtrent de communicatie naar omwonenden. Dit heeft geresulteerd in een buurtinformatieavond op 27 mei 2014 waar de plannen zijn ontvouwd. Ook een gemeentelijke vertegenwoordiger was hierbij aanwezig. De naar aanleiding van deze bijeenkomst gestelde vragen aan de gemeente zijn steeds tijdig beantwoord door de vertegenwoordiger.

Tijdens de buurtinformatieavond is gebleken dat er bij een aantal bewoners bezwaar was tegen de voorgenomen sloop en nieuwbouw. De gemeente heeft de ontwikkelaar destijds geadviseerd deze bezwaren en gestelde vragen ter harte te nemen en deze te beantwoorden aangezien de gemeente geen partij is tussen correspondentie van initiatiefnemer en omwonenden. De ontwikkelaar heeft daarna via de mail de gestelde vragen beantwoord aan de direct omwonenden en contact gehad met diverse collectieven om te kijken naar een mogelijk alternatief om het pand (deels) te behouden.

De gemeenteraad is gedurende het planvormingsproces steeds meegenomen in de bestuurlijke afwegingen. Het volgens de omwonenden gebrek aan maatschappelijk draagvlak en de argumenten tegen de voorgenomen sloop, waaronder alternatieve plannen vanuit het ontwikkelcollectief, hebben geresulteerd in schriftelijke vragen, inspreekteksten en debatten in de gemeenteraad maar uiteindelijk niet geleid tot een overeenkomst tussen betrokken partijen.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een meerderheid in de gemeenteraad voor het voorstel om de Wabo-procedure voort te zetten in een, op grond van een aangenomen motie, aangepast ontwerpbesluit tot medewerking aan het voorgenomen initiatief.

7. Privaatrechtelijke belemmeringen

Het initiatief leidt volgens reclamanten tot privaatrechtelijke belemmeringen zoals het beperken van uitzicht, het uitzicht op andermans erf, het kunnen betreden van andermans erf, daglichtvermindering van aangrenzende verblijfsruimten, het niet kunnen plegen van onderhoud aan en het kunnen vluchten via de nooddeur van het gebouw 'Hoek Elandstraat / Waldeck Pyrmontkade' alsmede te verwachten beperkingen in het aanwezige woongenot door de nieuwe burelen.

Er zijn voor wat betreft uitzicht geen bestuursrechtelijke voorschriften die het hebben en houden van uitzicht waarborgen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat aan het hebben van uitzicht dan ook geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.

Aan het beperken van uitzicht vanaf het initiatief richting het aangrenzende gebouw 'hoek E/W' wordt tegemoet gekomen door de buitenruimten van de woningen op de 1^e verdieping te voorzien van een gesloten erfafscheiding waardoor ook betreding op het aangrenzend gebouw, onder normale omstandigheden, niet kan geschieden.

Op grond van artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek (BW) volgt niet dat elk ontnemen van daglicht of elke lichthinder als onrechtmatig gekwalificeerd moet worden. Wij zijn van mening dat de ruimten achter de vensters, gelegen op de erfgrans, als gevolg van de nieuwbouw voldoende daglichttoetreding behouden ten behoeve van de uitoefening van de daarin te verrichten werkzaamheden doordat er nog voldoende vensters en daklichten in deze ruimten aanwezig zijn. Bovendien mogen raamopeningen in een gevel op minder dan 2m van de erfgrans op grond van het Bouwbesluit niet worden betrokken bij de bepaling van de minimale daglichttoetreding en omdat op grond van artikel 5:50 van het BW deze vensters in beginsel dienen te bestaan uit niet doorzichtige vensters.

De vordering voor het wegnemen van de nu aanwezige doorzichtige vensters, behorende bij bedrijfsruimte gelegen aan Elandstraat 200, is nog niet verjaard aangezien de vergunning hiervoor is verleend in 2002 en de (huidige) eigenaar van het naburige erf tot op heden geen toestemming heeft verleend voor doorzichtige vensters.

Of vervolgens voor het ontnemen van daglicht bij de overige vensters sprake is van onrechtmatige daad op grond van één van de genoemde criteria in artikel 6:162 van het BW, is een afweging die voorbehouden is aan de burgerlijk rechter.

Door plaatsing van het voorgenomen initiatief tegen de aangrenzende muur van het gebouw 'hoek E/W' blijft er onvoldoende ruimte over voor onderhoudswerkzaamheden. Om voldoende onderhoud te kunnen waarborgen dient er op grond van artikel 2.5.17 van de Bouwverordening voldoende ruimte aanwezig te zijn tussen gebouwen. Deze bepaling kan zowel worden nageleefd door gebouwen tegen elkaar aan te plaatsen, als door een tussenruimte van in beginsel meer dan een meter breed te realiseren.

Ingevolge het 2.5.17, lid 4 van de Bouwverordening kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

De ontwikkelaar is bereid mee te werken aan een oplossing om voldoende ruimte te creëren tussen de bouwwerken. Wij achten een breedte variërend van 0,6 m tot 0,75 m dan afdoende voor het plegen van onderhoud. Dit betekent dat de stallingsgarage minder diep wordt en bijkomend aspect is dat er hierdoor ook minder sprake is van daglichtvermindering.

De voorgenomen ruimte tussen het initiatief en het gebouw 'hoek E/W' heeft echter niet de vereiste minimale breedte voor een vluchtweg op grond van het Bouwbesluit. Het vluchten via de nooddeur naar de openbare weg wordt hierdoor bemoeilijkt. Echter, op de nooddeur rust volgens de ontwikkelaar geen erfdienstbaarheid inzake recht van overpad, noch is dit door belanghebbende aangetoond, en vordering tot het wegnemen van deze muuropening is nog niet verjaard (20 jaar), gelet op de bouwvergunning hiervoor uit 2002.

Daarnaast maakt het hebben van een deur die direct toegang verschaft op het erf van een aangrenzende eigenaar het voor de ontwikkelaar onmogelijk om zijn erf af te sluiten zoals bedoeld in artikel 5:48 BW. Bovendien zijn er andere noodwegen aanwezig dan wel te creëren in het gebouw 'Hoek E/W'.

Voorts kan worden medegedeeld dat eventuele waardevermindering of eventueel te verwachten schade aan omliggende percelen geen reden is om een aanvraag om omgevingsvergunning te weigeren. Immers, de weigeringsgronden staan limitatief opgesomd in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is een procedure opgenomen om degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering in de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder andere een afwijkingsbesluit, op aanvraag een tegemoetkoming toe te kennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet anderszins is verzekerd.

8. Onvoldoende waterberging

De in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven omschrijving dat de vereiste hoeveelheid waterberging wordt bereikt is echter nog onvoldoende.

In een aanvullend rapport (Watertoets) is aangetoond dat het regenwater langzaam wordt afgevoerd, zodanig dat op termijn ook voldaan blijft worden aan de vereiste bergingscapaciteit.

9. Geluidhinder

De nieuwbouw van woningen leidt tot een beperking in de gebruiksmogelijkheden van de geluidsproductie van de naastgelegen bedrijven in het gebouw 'Hoek E/W'. Ook het geluidsrapport bij de ruimtelijke onderbouwing heeft hier geen rekening mee gehouden. En de hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder zijn op onjuiste gronden vastgesteld.

Omdat de naast het initiatief gelegen pand 'Grote Pyr' als een categorie A inrichting wordt beschouwd in het kader van de Wet milieubeheer zijn geluidnormen uit het activiteitenbesluit op deze inrichting van toepassing. De geluidnormen op de gevel van woningen die in acht genomen moeten worden zijn 50 dB(A) voor de dagperiode, 45 dB(A) voor de avondperiode en 40 dB(A) voor de nachtperiode. Op voorhand kan echter gesteld worden dat indien aan de geluidnormen voor de woningen boven de inrichting wordt voldaan, de woningen aan de Crispijnstraat (ook) geen geluidoverlast zullen ondervinden.

In het kader van artikel 76a van de Wet geluidhinder is het geluidsrapport van DGMR, d.d. 6 maart 2015 is opgesteld. Daarbij dient bij vaststelling van de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van het bestemmingsplan wordt afgeweken, de hoogst toelaatbare waarden in acht genomen te worden die op grond van artikel 82 en 83 van de Wet geluidhinder kunnen worden toegestaan. Deze waarden hebben enkel betrekking op het wegverkeerlawaaï.

De omgevingsdienst Haaglanden (ODH) heeft het ontwerpbesluit 'verzoek hogere grenswaarden' eveneens ter inzage gelegd. In beginsel wordt alleen de aanvrager van het initiatief als belanghebbende aangemerkt. Er is geen aanleiding geweest voor de ODH om het verzoek tot vaststelling hogere grenswaarden niet toe te kennen (zie besluit ODH van 11 februari 2016)