



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

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

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201802077/7612530

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,¹

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

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

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

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 10 december 2019, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, 2.15, 2.16 2.17 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, c, f, h en i en artikel 2.2, lid 1, onder g, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist. Voorts treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wet Bodembescherming heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

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

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

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.

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 (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. in het beroepschrift moeten alle beroepsgronden worden aangevoerd;
- e. na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd;
- f. vermeld in uw beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- g. 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.

Bijlage 1

Beoordeling activiteiten

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

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

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

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

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

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

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

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

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Archeologische Waarde

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

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

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

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

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

Parkeerbeleid

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

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

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

Bouwverordening en de Wet Bodembescherming

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem nog niet geschikt voor het beoogde gebruik. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 13 december 2018 aangegeven dat er ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wet Bodembescherming heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte

BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

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

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

Niet akkoord

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

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

De commissie kan niet instemmen met het voorliggende plan.

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

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

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

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

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

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

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

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

Niet akkoord

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

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

Eerder kon de commissie niet instemmen met het bouwplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

Akkoord

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

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

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

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie. De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica,

e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
 - de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
 - de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:
 - certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een voorstel voor controlemaatregelen:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

Benodigde bouwfysische gegevens:

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

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

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

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

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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

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

Afdeling 4.2. Toiletruimte

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

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

Afdeling 4.4 Bereikbaarheid en toegankelijkheid

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

Artikel 4.23. Vrije doorgang verkeersroute

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

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

Artikel 4.24. Aanwezigheid toegankelijkheidssector

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

Winkel-/bijeenkomstfuncties

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

Artikel 4.25. Integraal toegankelijke toilet- en badruimte

Winkelfunctie/bijeenkomstfunctie:

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

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

Artikel 4.26. Bereikbaarheid toegankelijkheidssector

Indien een vrijwillige toegankelijkheidssector van toepassing is.

Winkelfunctie/bijeenkomstfunctie:

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

Artikel 4.27. Hoogteverschillen

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

Artikel 4.28. Afmetingen liftkooi

De lift(en) lijken te voldoen aan de minimale maatvoering van minimaal 1,05 m breedte x 2,05 m lengte. Voor de toegang van een dergelijke lift moet een vrije vloeroppervlakte van minimaal 1,5 m x 1,5 m aanwezig zijn. Akkoord onder voorwaarde, dat de liften voldoen aan het Warenwetbesluit liften. Opgemerkt wordt, dat de aangegeven liften in renvooi een verouderde liftnorm NEN EN 81-1 is. De Europese Commissie heeft inmiddels de nieuwe liftnormen EN 81-20 en EN 81-50 vrijgegeven en de normen zijn in de Nederlandse wet geïmplementeerd. *De 'oude' liftnormen EN 81-1 en EN 81-2 mogen nog gebruikt worden voor liften die voor 31 augustus 2017 worden opgeleverd.* Akkoord onder voorwaarde, dat de liften onder de Warenwet liftenbesluit valt.

Afdeling 4.6 Buitenruimte

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

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

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

Afdeling 8.1

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

- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt:
 - De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden.
 - Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.

noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd.

- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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

Nadere aanwijzingen

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

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals een lichtbak of uithangbord.

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een rookgasafvoerpijp aan of op de uitwendige scheidingsconstructie van het bouwplan.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het (gewijzigd) in gebruik nemen van een bouwwerk indien er bedrijfsmatig dag- en/of nachtverblijf wordt geboden aan personen anders dan in een woning of woongebouw.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in een beschermd stadsgezicht' is vereist indien sprake is van het slopen in een Rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin nachtverblijf of dagverblijf zal worden verschaft overeenkomstig artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht.

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

Bouwbesluit 2012

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

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

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

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

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

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

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

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

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

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een terras op de openbare weg te plaatsen dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

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

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Terras-op-de-openbare-weg.htm>

Verbod tot woningvorming niet van toepassing

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

Bel voor informatie hieromtrent naar 14070 of kijk op:

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

Bouwplaatsinrichting

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

KLIC-melding kabels en leidingen

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

Recht van erfpacht

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

Archeologische monumentenzorg

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

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

Zorgplicht

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

Wet bodemkwaliteit

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

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

bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Burgerlijk Wetboek

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

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

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

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

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

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

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

Het bestemmingsplan ‘Spuimarkt’ biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als (separate) bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd en op grond van de volgende motivatie:

Beleidskaders gemeente Den Haag

Woonvisie Den Haag 2009-2020

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

Relevante ontwikkelingen in de omgeving

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

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

Huisvuil

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

Overweging

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

Stedenbouwkundige visie

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

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

Gedempte Gracht - daklandschap

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

Nieuw bouwblok in het binnengebied

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

Huisvuil

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

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

bestemmingsplan voor bovenstaande onderdelen.

Waarde Cultuurhistorie

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

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

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

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

Wet Geluidhinder

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

Verklaring van geen bedenkingen

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

Op 13 mei 2020 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS 305058) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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

Activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

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

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

Ingevolge artikel 3.16 van de Erfgoedwet en artikel 3 van de Monumentenverordening Den Haag 2010 zijn de panden beschermd als gemeentelijk monument en is op grond van artikel 2.2, lid b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van het monument een vergunning vereist.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Monumentenverordening Den Haag 2010 en de Erfgoedwet.

Ingewonnen advies:

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

Niet akkoord

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

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

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

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

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

Niet akkoord

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

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

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

Akkoord

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

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

Wij nemen het laatste advies van de welstands- en monumentencommissie (van 3 juli 2019) over.

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

Eindoordeel activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

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

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

1. Indien tijdens de restauratie tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient er contact opgenomen te worden met de afdeling Monumentenzorg om te bezien of een nadere goedkeuring nodig is.
2. Voor de start van de sloopwerkzaamheden van het tweede achterhuis van nummer 167 dient de afdeling Monumentenzorg in de gelegenheid gebracht te worden om het te slopen bouwwerk te documenteren. Hiervoor dient contact te worden opgezocht met de afdeling Monumentenzorg.

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

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

Activiteit ‘Slopen in beschermd stadsgezicht’

De aanvraag houdt in:

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

Het betreffende bouwwerk is gelegen in het rijksbeschermd stadgezicht ‘Centrum’.

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

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

Eindoordeel activiteit ‘Slopen in beschermd stadsgezicht’.

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

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

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

Archeologie:

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

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

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

De aanvraag houdt in:

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

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

Natuurbeschermingswet

Flora en fauna

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

Deze verklaring is als bijlage opgenomen bij dit besluit voor de omgevingsvergunning.

Stikstofdepositie

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te realiseren die leiden tot significant schadelijke effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Uit de aangeleverde gegevens over de nieuwe installaties in het gebouw en op grond van een berekening met de Aeries Calculator 2019 is gebleken dat met het plan geen sprake is van een toename van stikstofdepositie. Ook gezien de locatie is het uitgesloten dat dit bouwplan significante effecten heeft voor Natura 2000-gebieden.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingsgronden.

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

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

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

Activiteit ‘Kappen’

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

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingsgronden.

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

Eindoordeel activiteit ‘Kappen’

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

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

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

Bijlage 2 Nota beantwoording zienswijzen

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag zijn twee zienswijzen ingediend.

Ingekomen schriftelijke reacties:

1. [Geanonimiseerd]
2. [Geanonimiseerd]

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

1. De ontbrekende waarde stelling gebaseerd op bouwhistorisch onderzoek van de panden aan de Gedempte Gracht: We stellen vast dat de tekst van het Plan Uitwerkingskader RIS295590 met betrekking tot de panden aan de Gedempte Gracht te kort schiet (pagina's 9 en 13 met name). Nadien is deze lacune in de stukken niet opgevuld. Dat wil zeggen dat voor een sfeer- en betekenisvol restje binnenstad geen inhoudelijke beargumentering tot sloop- en nieuwbouw is anders dan gesommeerd achterstallig onderhoud. Er schijnt een bouwhistorisch onderzoek van Jan van der Hoeve te bestaan uit 2010 (hier wordt naar verwezen in het archeologisch rapport dat wél deel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning). Maar dit ons onbekende stuk maakt géén deel uit van de aanvraag en het is dus onduidelijk wat dit stuk aandraagt m.b.t. de door ons vastgestelde lacune.
2. Er is kortom géén bouwhistorisch onderzoek, er is géén inventarisatie van historisch materiaal of waarden terwijl de aanwijzing van de minister spreekt over 'karakteristieke panden'. Voor elke passant is duidelijk dat de in het zicht zijnde balklagen en kappen wel degelijk aangeven dat hier van waarden sprake is, zij het dat de Gedempte Gracht vanouds eenvoudiger panden waren dan aan het Spui. De aanwijzing van de minister die onderdeel is van een bestemmingsplan dat strekt tot bescherming van het gezicht kan niet zonder meer met een advies van de welstandscommissie m.b.t. nieuwbouw doorbroken kan worden. Onduidelijk is of de hier genoemde stukken aan de monumentencommissie ter hand zijn gesteld om een ingrijpende beslissing over advisering te nemen die het bestemmingsplan haar vraagt volgens de dubbelbestemming 'waarde-cultuurhistorie';
3. De tekortschietende advisering van Monumentencommissie/Welstandscommissie met betrekking tot de materiaaltoepassing, detaillering, stilistiek in relatie tot de waarden als benoemd in de aanwijzing beschermd stadsgezicht en de toelichting hierop: Het advies van de monumenten- en welstandscommissie doet geen uitspraak over de nieuwbouwplannen in architectuur, materiaaltoepassing, verfijning. Het Plan Uitwerkingskader geeft aan dat getoetst moet worden binnen traditionele kaders die dit stukje binnenstad nu kent. De detailleringen zien echter in onbegrijpelijk gevormd lijstwerk, in wezensvreemde materiaaltoepassing (kunststof lijstwerk, polystyreen gevelbekleding met kunstharspleister, wezensvreemde proportioneren van vensters en roedeverdeling, vensterindelingen zonder bovenlicht/onderlicht sponningverschil, hoekkepers op de hoeken van de kroonlijst, een wezensvreemd verschil tussen stilistiek aan de straat en die op het binnenterrein terwijl het dezelfde huizen zouden moeten zijn, op tekening geen informatie over draairichtingen van raamvleugels, onvoldoende detaillering van de winkelpuien, onduidelijk welke metselverbanden van pand tot pand worden toegepast enzovoorts). Het plan haalt niet de ambities neergelegd in het PUK zo al bewezen zou zijn dat hier nieuwbouw onvermijdelijk zou

- zijn. Het slordig bouwen van 'retro-huizen' met wezensvreemde detaillering en wezensvreemde materialen maakt dit resterende stuk binnenstad eerder belachelijk dan waardevol. Uit het advies blijkt geenszins hoe de welstandscommissie hierover inhoudelijk heeft geadviseerd en er zijn evenmin welstandsvoorwaarden in de vergunning meegenomen;
4. De tekortschietende ruimtelijke onderbouwing teneinde het bestemmingsplan te kunnen doorbreken om de resterende historische bebouwing aan de Gedempte Gracht te slopen: Het tot bescherming van het stadsgezicht opgestelde bestemmingsplan Spuimarkt biedt géén toereikende afwijzingsmogelijkheden dit plan te vergunnen maar het college wil dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub 3 buitenplans vergunnen onder verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing van de [Geanonimiseerd] biedt echter geen enkel antwoord op de cultuurhistorische aspecten van de bebouwing. Nu de ruimtelijke onderbouwing een zo vanzelfsprekend onderdeel heeft laten liggen is deze onzorgvuldig opgesteld. Het college kan zich hierop niet verlaten als onderbouwing die strekt tot een buitenplanse vergunning. Temeer daar enkel de Monumentencommissie gerechtigd is hierover het college te adviseren en dit blijkbaar niet is gedaan of op onzorgvuldige gronden is gebeurd;
 5. De nieuwbouw van het appartementengebouw is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Spuimarkt (2016) voor wat betreft het bouwen van een zelfstandig hoofdgebouw buiten het bouwvlak en het bouwen met overschrijding van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten. In de brief van wethouder [Geanonimiseerd] aan de voorzitter van de commissie Ruimte (kenmerk DSO/2019.711 RIS303865) wordt gesteld dat de aanvraag blijft binnen de kaders van het vastgestelde Plan Uitwerkingskader Spui/Gedempte Gracht (PUK, kenmerk RIS295590). Dit is echter onjuist. Op pagina 13 van het PUK staat: "De voorzijde van het bouwblok ligt in dezelfde lijn als het hoge deel van het naastgelegen Markthofcomplex." Ik constateer op basis van de beschikbare stukken dat de voorzijde van het nieuwe bouwblok circa 4 meter voorbij het hoge deel van het Markthofcomplex steekt. In de bijbehorende Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld [Geanonimiseerd] wordt niet op deze afwijking van het PUK ingegaan. Ook in de bijlage bij de ontwerp verlening van de gevraagde omgevingsvergunning met kernmerk 201909079/7399204 danwel 201802077/7430465 wordt door de gemeente zelf in de motivering voor activiteiten die 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' niet op dit aspect ingegaan;
 6. Overigens schiet de Ruimtelijke Onderbouwing van [Geanonimiseerd] op meerdere onderdelen te kort. Naast het ontbreken van een motivering voor de hierboven beschreven strijdigheid met het PUK, wordt in hoofdstuk 4.2.1 en 4.2.2 verwezen naar beleid van de provincie Zuid- Holland en de Regio Haaglanden (nu MRDH) dat niet meer van toepassing is;
 7. Het plangebied maakt deel uit van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Centrum Den Haag en grenst aan de tuin van de Rijks monumentale Nieuwe Kerk. Zoals beschreven in hoofdstuk 2.5 van het PUK, moet het ontwerp voor de bebouwing op het binnenterrein goed aansluiten op de omgeving. Ik constateer dat de nieuwbouw niet aansluit op de stedenbouwkundige structuur in de directe omgeving. Zowel het hoger gelegen deel van het Markthofcomplex als de bebouwing aan het naastgelegen Rabbijn Maarsenplein liggen in dezelfde (rooi)lijn. De geplande nieuwbouw wijkt hier om ongemotiveerde redenen vanaf en zal daardoor als onnodig dominant worden ervaren. Deze afwijking heeft voor meerdere bewoners van het Markthofcomplex tot gevolg dat het uitzicht op het Spuiplein deels verloren gaat. Op deze en andere consequenties voor de appartementen in het Markthofcomplex (zoals bezonning) wordt in de stukken niet ingegaan;
 8. In het PUK wordt terecht aandacht gevraagd voor communicatie met omwonenden en belanghebbenden. Op 4 april 2017 heeft de initiatiefnemer een toelichting gegeven in de

Algemene Ledenvergadering van de City appartementen (Markthofcomplex). Door aanwezig is gevraagd om in de toekomst nogmaals een presentatie en toelichting te krijgen zodat eventuele veranderingen aan het ontwerp kunnen worden toegelicht. Helaas is de toelichting op 4 april 2017 het enige contactmoment geweest tussen de initiatiefnemer en de bewoners van het Markthofcomplex. Ik heb als bewoner nooit een uitnodiging ontvangen voor een informatiebijeenkomst. Alle contacten zijn verlopen via de voorzitter van de Vereniging van Eigenaren. Helaas heeft de voorzitter geen terugkoppeling gegeven van deze contactmomenten, waardoor de overige bewoners een informatieachterstand hebben opgelopen. Hierdoor zie ik mij helaas genoodzaakt om in een laat stadium via de formele weg mijn zienswijze kenbaar te maken. Uiteraard begrijp ik dat dit niet de verantwoordelijkheid is van de gemeente Den Haag. Het geeft echter wel de kwetsbaarheid aan van participatietrajecten met VvE's. Mogelijk kan de gemeente hier aandacht aan besteden in haar 'Handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven', zeker in het kader van de Omgevingswet waar veel belang wordt gehecht aan vroegtijdige en zorgvuldige participatie.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Wij merken op dat het plan uitwerkingskader dat voor deze locatie is opgesteld, is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en ter informatie aan de gemeenteraad van de gemeente Den Haag is voorgelegd. Voordat de Raad zich hierover heeft gebogen is het plan besproken in de Raadscommissie ruimte. De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van de beleidskaders voor een goede ruimtelijke ordening. Dat vertaalt zich bijvoorbeeld in het vaststellen van bestemmingsplannen die de goede ruimtelijke ordening van een bepaald gebied vastleggen. De gemeenteraad heeft ten aanzien van dit PUK geen aanleiding gezien met het college wijzigingen van de inhoud van het PUK te willen bespreken. Zij heeft dus impliciet met de inhoud van het PUK, zoals vastgelegd door het College van B&W, ingestemd. Dat de inhoud van het PUK voor het onderhavige bouwplan niet overeenkomt met de verwachtingen van de reclamant kan niet tot de conclusie leiden dat het PUK om die reden te kort schiet. Uit de beoordeling van het bouwplan volgt dat het plan in zijn huidige vorm voldoet aan de kaders zoals deze in het PUK zijn opgesteld. Het enkel stellen dat dit niet het geval is maakt het voorgaande niet anders. Wij volgen om die reden deze zienswijze niet.
- ad 2. In het aanwijzingsbesluit van 28 juni 1994 waarin de Minister de gronden ter plaatse van het onderhavige bouwplan als onderdeel van het Rijksbeschermd stadsgezicht 's-Gravenhage uitbreiding aanwijst, wordt inderdaad gesproken over karakteristieke panden. In het aanwijzingsbesluit, noch in de monumenten- en erfgoedwet wordt gesteld dat wijzigingen per definitie niet zijn toegestaan. De stelling dat een Rijksbeschermd stadsgezicht niet met een advies van de monumenten & welstandscommissie doorbroken kan worden volgen wij om die reden niet. De ruimtelijke ordening is geen star gegeven. Zij is, net als de stad in het algemeen, aan verandering en vernieuwing onderhevig. Dit afwijken dient echter goed gemotiveerd te worden. In een Rijksbeschermd stadsgezicht is dit niet anders. Voor de beoordeling van bouwplannen als het onderhavige dient daarom te worden beoordeeld of de te beschermen cultuurhistorische waarden van het gebied onevenredig worden aangetast. De Monumenten- Welstandscommissie is hierbij de aangewezen instantie. Deze commissie adviseert het college over de toelaatbaarheid van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd en toetst de aanvraag aan het belang van de waarde cultuurhistorie. Dit beroepen op het gemotiveerde advies van de Monumenten- Welstandscommissie is in verschillende zaken bij de Raad van State aan de orde geweest. De Raad van State heeft hierin telkenmale bevestigd dat op basis van een gemotiveerd advies het

bevoegd gezag mag afwijken van het in een bestemmingsplan neergelegde toetsingskader. Daarvan is hier sprake. Om die reden mogen wij ons op het gemotiveerde advies van de commissie verlaten. Wij volgen om die reden deze zienswijze niet.

- ad 3. De in de zienswijze door reclamant genoemde onbegrijpelijkheid van de vormen evenals wezensvreemdheid van materiaalkeuze volgen wij niet. Hierbij is misschien gekeken naar het oorspronkelijke ontwerp dat is afgekeurd door de Monumenten- en Welstandscommissie. Na verschillende aanpassingen, in goed overleg tussen commissie en initiatiefnemer, heeft de commissie ingestemd met het ontwerp en de materiaalkeuze. Wij hechten eraan op te merken dat in tegenstelling tot wat reclamant stelt er geen sprake is van kunststof lijstwerk, noch van polystyreen gevelbekleding met kunstharspleister. Dit blijkt ook uit de dossierstukken. Dat de gevels aan de straatzijde en die grenzend aan het binnenterrein van elkaar verschillen is een keuze van de initiatiefnemer die niet door de commissie is afgewezen. Wij volgen om die reden deze zienswijze niet.
- ad 4. Zowel de stellingen dat de Ruimtelijke onderbouwing te kort schiet dan wel dat het vigerende bestemmingsplan Spuimarkt geen toereikende mogelijkheid biedt tot ontheffing van het onderhavige bestemmingsplan zijn niet door reclamant onderbouwd. Noch is contra expertise overlegd die de beoordeling van de gemeente en haar adviseurs weerspreekt. Het enkele stellen dat vergunningverlening niet mogelijk is maakt het voorgaande niet anders. Wij stellen vast dat alle aspecten van de ruimtelijke onderbouwing door de verantwoordelijke adviseurs zijn getoetst in het kader van de te maken belangenafweging. Van een inhoudelijk tekortschieten is niet gebleken. Wij verwijzen hierbij naar de adviezen zoals opgenomen in het besluit als de ruimtelijke onderbouwing zelf. Daarnaast volgen wij de bewering dat het vigerende bestemmingsplan geen toereikende mogelijkheid zou bieden voor het vergunnen van het onderhavige bouwplan. Voor de verdere onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het gestelde onder ad. 2. Wij volgen om die reden deze zienswijze niet.
- ad 5. Het onderhavige bouwplan voldoet in beginsel niet aan het gestelde in het bestemmingsplan Spuimarkt. Om die reden ziet de aanvraag mede op een ontheffing volgens artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Deze strijdigheden zijn allen getoetst als onderdeel van de belangenafweging die aan het toe- of afwijzen van een vergunningsaanvraag voorafgaat. Voor wat betreft de vermeende strijdigheden met het PUK verwijzen wij u naar het gestelde onder ad. 1. Wij volgen om die reden deze zienswijze niet.
- ad 6. Wij stellen vast dat in de Ruimtelijke onderbouwing van [Geanonimiseerd] onder hoofdstuk 4.2.1 en 4.2.2 verwezen wordt naar de 'Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland 2020' en naar het 'Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020'. Beide stukken zijn vastgesteld en gepubliceerd. Daarnaast zijn deze niet vervangen door nieuwer beleid van deze bestuursorganen. Voor de, niet nader gemotiveerde stelling dat de ruimtelijke onderbouwing tekortkomingen zou kennen, verwijzen wij u naar het gestelde onder ad. 4. Wij volgen om die reden deze zienswijze niet.
- ad 7. Reclamant stelt dat de voorgestelde bebouwing uit het onderhavige bouwplan niet goed aansluit op de omgeving. Wij verwijzen hierbij naar de adviezen van de Monumenten- en Welstandscommissie die het onderhavige bouwplan mede op dit punt heeft getoetst. Vanwege het ontbreken van een onderbouwing of motivering van deze stelling mogen wij ons verlaten op het oordeel van deze commissie. Wij volgen om die reden deze zienswijze niet.
- ad 8. Voor wat betreft het uitzicht dat vanuit bepaalde woningen naar aanleiding van het onderhavige bouwplan kan wijzigen merken wij op dat een recht op een ongewijzigd uitzicht niet bestaat (zie hiervoor bijvoorbeeld AbRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:307, r.o. 9.2.). Hoewel wij begrijpen dat mensen in het algemeen hechten aan de bestaande situatie in hun directe omgeving kan dit verlangen alleen geen reden vormen voor het afwijzen van een

bouwplan. Wij menen dat met de veranderingen die op dit punt voor sommige woningen in de nabije omgeving zullen plaatsvinden het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal worden aangetast. Wij volgen om die reden deze zienswijze niet.

- ad 9. Het is juist dat communicatie tussen de initiatiefnemer en de omgeving niet de verantwoordelijkheid van de gemeente is. Het heeft wel de warme aandacht van de gemeente en wij trachten binnen de ruimte die daarvoor bestaat initiatiefnemers te stimuleren om contact te onderhouden met de omgeving. De vorm en frequentie hiervan is echter onder de huidige wet- en regelgeving niet af te dwingen. Wij hechten er echter wel aan op te merken dat in dit plan gecommuniceerd is door de initiatiefnemer. Als, zoals reclamant stelt, gedeelde informatie binnen een VVE niet verder wordt verspreid, is dit echter niet aan de gemeente of de initiatiefnemer aan te rekenen.

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