



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Aankondiging ter inzage legging ontwerpbesluit Koninginnegracht ongenummerd, achter nrs: 20 en 21 (Fase 2)

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201908824/7522856

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte heer/mevrouw,

Op 1 mei 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 appartementen Koninginnegracht ongenummerd achter Koninginnegracht 20 en 21 (Fase 2). Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

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

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

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201908824/7522856

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerp verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor
Koninginnegracht ongenummerd, achter nrs: 20 en 21 (Fase 2)

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201908824/7522856

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 1 mei 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 appartementen Koninginnegracht ongenummerd achter Koninginnegracht 20 en 21 (Fase 2). Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

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

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

Besluit:

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie P, nr.: 1360 en 7639.

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

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Archipelbuurt/Willemspark II'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag betreft: het nieuw bouwen van 4 zelfstandige woningen op het achterterrein van het kantoor en op de bestaande parkeerkelder.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van de functie en het realiseren van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

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'.

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

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

Er is sprake van een verbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen wijzigt van dag naar nacht.

De oude parkeerbehoefte bedraagt 28,70 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt

$22,44 + 3,40 = 25,84$ parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de netto parkeerbehoefte

$25,84 - 0,05 \times 28,70 = 24$ parkeerplaatsen en is er sprake van een toename op het maatgevende tijdstip.

De aanvraag voorziet in 7 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De parkeerdruk rondom dit adres is 's nachts lager dan 80%. Een parkeerbehoefte van 17 oplossen in de openbare ruimte is mogelijk omdat ook na het oplossen van deze parkeerbehoefte in de openbare ruimte, de parkeerdruk onder de 80% blijft.

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

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 13 november 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Het advies luidt als volgt:

“De commissie kan instemmen met de opzet en vormgeving van het nieuwe volume op het achterterrein van het dubbele pand, grenzend aan het Bosje van Repelaer.

In deze omgeving komt woonbebouwing op het achterterrein vaker en historisch voor. De nu voorgestelde bebouwing verwijst door de dakvorm en afstand tot de hoofdbebouwing naar de historische typologie van achterhuis of koetshuis, maar vormt daar door het parkeren op begane grondniveau en het wonen op de verdiepingen een moderne interpretatie van. De bebouwing vormt zo een vanzelfsprekende hedendaagse toevoeging aan zowel het binnenterrein als het bos.

De abstracte vormgeving van de bebouwing in hout en zink is zorgvuldig gedetailleerd, maakt een samenhangend beeld en zorgt voor een logische inpassing van de eigentijdse typologie op deze plek”.

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

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

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

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

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

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

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

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - de gegevens waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet met betrekking tot de belastingen uit de extra bouwlaag;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - de gegevens van de bestaande fundering;
 - de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
 - 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 gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
noot: Bij toepassing van composiet materialen moeten worden ingediend:
 - specificaties van materialen en bevestigingen;
 - certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen.

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

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 8.1

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

- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Artikel 2.4.2 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond

Op 20 juni 2019 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het bouwinitiatief getoetst aan de Wet Bodembescherming. Het bij de aanvraag bijgevoegde onderzoek 'Vooronderzoek bodemkwaliteit kantoorpand Koninginnegracht 20-21 te Den Haag' (opgesteld door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv, met kenmerk 170762 van 1 maart 2018) is uitgevoerd conform de NEN 5725:2017 en wordt als voldoende beoordeeld.

Bij de aanvraag is geen bodemonderzoek conform de NEN 5740 ontvangen. Bij de Omgevingsdienst Haaglanden zijn geen gegevens over de bodemkwaliteit bekend.

Ter plaatse van de gehele locatie is een ondergrondse parkeergarage aanwezig. Tevens blijkt uit het bovenstaande onderzoek dat de locatie als onverdacht wordt aangemerkt. De aanvrager is daarom vrijgesteld van het uitvoeren van een bodemonderzoek.

Natuurbeschermingswet

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.

Nadere aanwijzingen

Overige vergunningen en toestemmingen

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

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen;
- 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.

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

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

Bouwbesluit 2012

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

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of oloaanvraag@denhaag.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

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

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

Bouwplaatsinrichting

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

Recht van erfpacht

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/woonlasten/erfpacht/erfpacht-in-den-haag.htm>

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van de functie en het realiseren van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Op grond van artikel 10 van het bestemmingsplan Archipelbuurt e.o. is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. 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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

De motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die u aantreft in de bijlagen bij dit besluit. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing Koninginnegracht 20-21 te Den Haag, fase 2: achterhuisjes van ZINC Real Estate (rapportnummer: 211X09576_2), d.d. 31 januari 2020 ingediend, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Daar voegen wij onderstaande stedenbouwkundige, planologische motivatie aan toe:

Planologisch

Onttrekking kantoren

Het wijzigen van de kantoorbestemming naar wonen op het achterterrein is akkoord. Het pand is in de Kantorenstrategie genoemd als adres dat getransformeerd mag worden vanwege eerdere HIT uitspraken.

Toevoegen woningen

Mede gezien de schaarste aan woningen kan er meegewerkt worden aan het toevoegen van nieuwe woningen. Den Haag groeit en er is vraag naar meer woningen. Er komen circa 4000 inwoners per jaar bij. Het toevoegen van woningen past in de doelstelling om meer woningen toe te voegen zodat de groei gefaciliteerd kan worden omdat er dan meer woningen beschikbaar zijn. In de Woonvisie 2017-2030 (RIS 296833) hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de bestaande woningvoorraad in het centrum en de omliggende wijken een cruciale rol speelt in het woningaanbod voor doelgroepen die werken in o.a. het CID-gebied. De Koninginnegracht is onderdeel van de binnenstad en grenst tegen het CID gebied aan en mede hierdoor is het toevoegen van woningen van groot belang. Het Binnenstads-plan stelt ook dat woningen in de binnenstad de levendigheid en diversiteit qua functies in de binnenstad kan vergroten. Verdichting en transformatie van kantoorbestemmingen zoals in deze

aanvraag wordt voorgesteld, zijn manieren om meer woningen in de binnenstad te realiseren.

Functiemenging (logies en wonen, omgeving)

Fase 1 van de aanvraag ging over o.a. logies in het hoofdgebouw. In deze aanvraag (fase 2) worden er 'reguliere' woningen toegevoegd op het perceel. Planologisch zijn er geen bezwaren voor woningen en logiesruimtes op hetzelfde perceel. Hotel/logies vallen onder functiemengingscategorie A. Een hotel/logiesfunctie is zodanig weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgeoefend. De scheiding tussen de woningen en hotel/logiesruimtes moeten wel voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (eisen voor scheiding tussen bedrijven en woningen). De maisonnettes in deze aanvraag zijn zelfs helemaal bouwkundig afgescheiden van het hoofdgebouw en dat levert verder geen belemmeringen op. Het realiseren van nieuwe gevoelige functies (woningen) zorgt niet voor een belemmering in de bedrijfsvoering en gebruiksmogelijkheden van omliggende panden en percelen. De omliggende panden hebben de bestemming Kantoor en Gemengd-3. Onder de Gemengd-3 bestemming van het vigerende bestemmingsplan zijn woningen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies toegestaan. Deze functies staan op voldoende afstand van de woningen en mogen zelfs tegen de woningen aan worden uitgeoefend als zij bouwkundig gescheiden zijn.

Stedenbouwkundig

Algemeen

De bouwblokken aan de Prinsessegracht en Koninginnegracht vinden hun samenhang door de positie aan de gracht c.q. het kanaal en hun voorname gevels. De Koninginnegracht 20 en 21 maakt onderdeel uit van een groter bouwblok dat is gelegen tussen de Koninginnegracht en de Frederikstraat. Kenmerkend aan het bouwblok zijn de twee in het midden gelegen (openbare)parkjes. Eén parkje, het Bosje van Repelaar, grenst aan het achterterrein van de Koninginnegracht 20 en 21.

Het initiatief stelt een zelfstandig woongebouw voor. Via een toegangspoort aan de Koninginnegracht wordt het achterterrein en het woongebouw met vier woningen ontsloten. Het woongebouw is met de achterzijde op de kavelgrens gepositioneerd. Tussen het woongebouw en het hoofdgebouw aan de Koninginnegracht bevindt zich een binnenplaats.

Bouwvolume

De onderhavige WABO aanvraag (fase 2) is een verbetering ten opzichte van eerder ingediende tekeningen (lees: ingetrokken beginselplan). Een woongebouw met een bouwhoogte van ongeveer 9,5 meter wordt voorgesteld. Hierdoor is het woongebouw lager dan het hoofdgebouw. De bovenste (derde) bouwlaag is gelegen onder een bijzondere dakvorm met dakschilden aan zowel de voor- als achterzijde. De afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de voorgevel van het woongebouw bedraagt ongeveer 10,95 meter. De bouwhoogte, de kapvorm en de afstand tot het hoofdgebouw dragen er aan bij dat het woongebouw als een zelfstandig lager bijgebouw wordt ervaren. Het bouwen buiten het bouwvlak met het voorgestelde bouwvolume is om deze redenen aanvaardbaar.

Begane grond

De eerste bouwlaag bestaat uit twee aan twee onder het woongebouw gesitueerde woningentrees, elk met een eigen trap naar de erboven gelegen woning op de tweede en derde bouwlaag. Naast de woningentrees is er een open ruimte op de begane grond ten behoeve van zeven parkeerplaatsen en zicht op het parkje. Aan de achterzijde heeft elke woning zicht op het parkje. Elke woonkamer heeft een groot raam gericht op het groengebied. Tussen de parkeerplaatsen en de kavelgrens bevindt zich een zogenaamde 'koekoek' waardoor het souterrain, behorend bij het hoofdgebouw en gelegen onder het woongebouw, daglicht verkrijgt. De erfscheiding op de kavelgrens bestaat uit een spijlenhek. Hierdoor is er geen uitwisseling van personen mogelijk tussen het parkje en de binnenplaats, maar het

transparante hekwerk biedt wel vrij zicht op beide. Het zicht vanuit de binnenplaats en vanuit de woonkamers versterkt de sociale veiligheid. Dit aspect wordt door ons als positief gezien en is dan ook goed voorstelbaar.

Conclusie

Planologisch zijn er geen belemmeringen voor woningen op het achterterrein en vanwege bovenstaande stedenbouwkundige overwegingen gaan wij akkoord met het bouwplan.

Het beschermde stadsgezicht 'Archipelbuurt/Willemspark II'

Tevens hebben wij gekeken naar de waarde van het beschermde stadsgezicht en de volgende beoordeling gemaakt.

Het voorliggende plan is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Archipelbuurt/Willemspark II', het plan is strijdig met het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van de functie en het niet voldoen aan de regels voor aan- en bijgebouwen.

De directe omgeving van dit plan wordt o.a. gekenmerkt door de vele hofjes, deze hofjes zijn, vaak later dan de oorspronkelijke bebouwing, in de bestaande stedenbouwkundige structuur ingepast. Veelal op achtergebieden en/of restruimtes. Kenmerkend voor hofjesbebouwing is het beperkte volume (een bouwlaag met kap) en het kleinschalige karakter. Dergelijke bebouwing is een karakteristiek onderdeel van dit beschermde stadsgesicht.

Wij kunnen ons bebouwing, op het achterterrein van deze panden aan de Koninginnegracht, voorstellen. Gezien de aanwezigheid van de vele hofjes in de directe omgeving is een dergelijke typologie een goed uitgangspunt.

In het voorliggende ontwerp wordt er in een nieuw volume op het achterterrein enkele woningen voorgesteld. Dit achten wij passend in het beschermd stadsgezicht.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. De melding aanvragen in het kader van de algemene vvgb, periode september/oktober 2018 (RIS301096), is voorgelegd aan de Algemene raadscommissie (werkkring Ruimte) van 5 december 2018. Tijdens de vaststelling van de advieslijst heeft de commissie aangegeven het plan onder punt 6 (Koninginnegracht 20 en 21) te willen bespreken. In de wethoudersbrief van 15 maart 2019, DSO/2019.69 (RIS301950) is daar aan gehoor gegeven. Op 10 april 2019 is met Raadsmededeling DSO/2019.199 aan de Raadscommissie Ruimte wederom en met aanvullende informatie gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt. In de Algemene raadscommissie (werkkring Ruimte) van 18 april 2019 is de melding aanvragen i.h.k.v. de toepassing van de Algemene verklaring van geen bedenkingen, periode van 1 januari 2019 t/m 28 februari 2019 voorgelegd. Daarmee is voldaan aan het vereiste van een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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