

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij besluit 200903163/25

project: Prinsegracht 1, 1-C en 1-D

korte omschrijving: het inwendig veranderen en samenvoegen van de eerste etagewoning Prinsegracht 1 en tweede etagewoning Prinsegracht 1-c bij de horecagelegenheid Prinsegracht 1-d.

1. Inleiding.

Vestia Den Haag Zuid-Oost heeft op 8 april 2009 een reguliere bouwvergunning ingediend voor het inwendig veranderen en samenvoegen van de eerste etagewoning Prinsegracht 1 en tweede etagewoning Prinsegracht 1-c bij de horecagelegenheid Prinsegracht 1-d.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk:

Ruimtelijk gezien veranderd er niets aan het pand. De bouwwerkzaamheden zijn enkel van inwendige aard.

Functioneel:

Het betreft hier een omzetting van woningen naar horeca. Op de begane grond is nu al een cafe-restaurant aanwezig. De twee daarboven gelegen woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad waarna de eerste verdieping wordt ingericht als toiletgroep voor de bestaande horecagelegenheid. De rest van de eerste verdieping en de daarboven verdieping wordt ingericht als opslagruimte ten behoeve van de horecagelegenheid.

3. Vigerend beleid.

Rijk/Provincie:

Streekplan.

Gemeente:

Raadsbesluit van dd. 18 december 2001.

Vigerend bestemmingsplan:

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan St. Jacobskerk e.o.. De bestemming van de grond is "gedetailleerde gemengde bebouwing" zone 31 hoofdgebouw 11.

Het bouwplan is in strijd met artikel 10 van het bestemmingsplan voor wat betreft de bestemming horeca op de verdiepingen.

Het bestemmingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheid.

Medewerking is alleen mogelijk met een procedure ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Projectbesluit bestemmingsplan).

Het betreft een bouwwerk gelegen binnen een gebied behorend tot beschermd stads- of dorpsgezicht Centrum.

Op grond van het bestemmingsplan is de grond mede bestemd voor behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

Het betreft een bouwwerk dat is ingeschreven in het register van beschermde monumenten waarvoor een vergunning is vereist als bedoeld in artikel 11, tweede lid, van de Monumentenwet 1988.

4. Toekomstig beleid.

De bestemmingswijziging zal worden opgenomen in het toekomstig bestemmingsplan voor dit gebied.

5. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:

De voorgestelde ingrepen hebben nauwelijks ruimtelijk-stedenbouwkundige consequenties. In het pand speelt al jarenlang een probleem met geluid van het restaurant/café naar de bovengelegen woningen. Vanwege het monumentale karakter van het pand kunnen er nooit genoeg maatregelen genomen worden om deze problematiek op te lossen. Vanwege het erfpacht, wat er op het pand is gelegen, is in 2001 in de gemeenteraad gezegd dat de woningen erboven onttrokken kunnen worden aan de woningvoorraad en de horecagelegenheid uitgebreid kan worden op de verdiepingen. Hierdoor verdwijnt het probleem van geluidsoverlast en hoeven er geen grootschalige bouwwerkzaamheden te gebeuren die het monument kunnen aantasten. In 2004 is al een monumentenvergunning verleend voor de verbouwing.

Verkeerstechnische onderbouwing:

Door de functiewijziging wijzigt de parkeereis niet.

6. Milieu-/Bouwfysische-aspecten.

Geluid:

Niet van toepassing, een horecagelegenheid is geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder.

Bodem:

Niet van toepassing. Er wordt geen grond geroerd door de bouwwerkzaamheden.

Luchtkwaliteit:

In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) staat dat projecten doorgang mogen vinden als de uitvoering ervan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties NO₂ en PM₁₀. Tot de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geldt dat de toename van NO₂ en PM₁₀, als gevolg van de planontwikkeling, niet meer dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde (40 µg/m³) mag zijn.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 500 woningen binnen de 1% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Het is dan ook aannemelijk dat de invloed van de enkele extra voertuigen ten gevolge van dit project vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan en niet de 1% grens zal overschrijden. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Bezonning en Windhinder:

Niet van toepassing, het betreft een interne verbouwing.

7. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

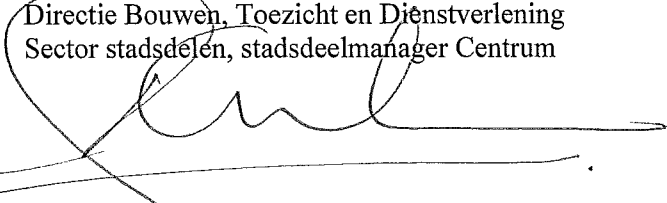
Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed dd. 14 juli 2009: positief

8. Zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens-dezen:

Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening
Sector stadsdelen, stadsdeelmanager Centrum



mw. drs. A.G. van Veen