



Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk

201007441/19

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

22 AUG. 2011

Onderwerp

bouwvergunning eerste fase bouwvergunning Spui 275 en 275-A.

Geachte

Op 6 augustus 2010 heeft u bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, een aanvraag om bouwvergunning eerste fase ingediend voor het veranderen en vergroten van het café met benedenwoning Spui 275 en de bovenwoning Spui 275a tot een café met hotel.

Uw aanvraag wordt geacht mede in te houden een verzoek om een projectbesluit, inhoudende dat ten behoeve van de verwezenlijking van het project, het vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het project hiermee in strijd is.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie H, nr. 02632.

Uw aanvraag is getoetst aan:

- de bouwverordening (voor zover de daar bedoelde voorschriften van stedenbouwkundige aard zijn);
- het bestemmingsplan "Het Oude Centrum" en het bestemmingsplan "Het Oude Centrum, 4^e herziening";

waarin, met betrekking tot uw aanvraag, respectievelijk de bestemmingen "Gemengde Doeleinden I en Woningen" en "Gemengde Doeleinden II en Woningen" zijn opgenomen.

Het plan is in strijd met genoemde bestemmingsplannen voor wat betreft de functie "hotel".

Medewerking kan worden verleend aan het project indien wij toepassing geven aan het bepaalde in artikel 3.10 en 3.11 (projectbesluit) van de Wet ruimtelijke ordening en het vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het project daarmee in strijd is.

Verder is uw aanvraag getoetst aan:

- de Welstandsnota.

Uw verzoek betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het beschermde stadsgezicht "Centrum".

Op uw aanvraag is de aanhoudingsplicht als bedoeld in artikel 51, eerste lid, van de Woningwet van toepassing. Het bouwplan past in het toekomstige ter bescherming van het beschermde stadsgezicht strekkend bestemmingsplan. Dit betekent, dat de door u gevraagde bouwvergunning kan worden verleend, indien met toepassing van artikel 51, derde lid, van de Woningwet de aanhoudingsplicht wordt doorbroken.

De goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 3.10, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening, stellen wij hierbij vast. De inhoud van de ruimtelijke onderbouwing dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. De ruimtelijke onderbouwing vindt u als bijlage bij dit besluit.

Voor een advies over de vraag of het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet, hebben wij uw aanvraag om bouwvergunning aan de welstandscommissie voorgelegd.

Op 15 september 2010 is uw aanvraag in voornoemde commissie aan de orde gesteld en positief beoordeeld. De motivering van de commissie luidt als volgt: "**Akkoord**

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. De commissie constateert dat het onderhavige bouwplan een goede uitwerking is van het eerder geaccordeerde beginselplan. Zij is van mening dat de voorgestelde wijzigingen aan de achterzijde van het pand passend zijn bij de architectuur. Stucwerk als gevelafwerking voor de achterbouw ter plaatse van de begane grond sluit in voldoende mate aan op de architectuur. Daarnaast acht de commissie de 'Franse' balkons aan de achterzijde ter plaatse van de 2^e en 3^e verdieping in dit deel van de historische binnenstad passend in het gevelbeeld".

Met dit advies kunnen wij ons verenigen en met inachtneming van dat advies zijn wij van mening dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Wij hebben hierbij acht geslagen op de voorgestelde massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling. Tevens hebben wij acht geslagen op de samenhang in het bouwwerk voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

Het ontwerp van het te nemen besluit en de daarop betrekking hebbende stukken hebben, met ingang van 9 juni 2011, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen, conform artikel 3.11, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Gedurende de voormelde termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft inzake het bouwplan positief geadviseerd.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 18 september 2008, nummer rv 152 de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit, overeenkomstig artikel 3.10, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening, aan ons gedelegeerd.

BESLUITEN:

Op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening stellen wij hierbij vast dat ten behoeve van de verwezenlijking van het bouwplan de voornoemde bestemmingsplannen buiten toepassing blijft, voor zover het bouwplan in strijd is met die bestemmingsplannen.

Ten aanzien van onze motivering om medewerking te verlenen verwijzen wij u korthedshalve naar de goede ruimtelijke onderbouwing welke hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. De ruimtelijke onderbouwing vindt u als bijlage bij dit besluit.

De volgende nadere eis te stellen:

Krachtens artikel 2.5.30 van de Bouwverordening moet ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van acht auto's.

Ontheffing te verlenen van de volgende bepaling(en) van de Bouwverordening:

- artikel 2.5.30 (parkeergelegenheid bij of in gebouwen) voor acht parkeerplaatsen minder, krachtens het bepaalde in artikel 2.5.30 vierde lid;

Wij motiveren de ontheffing(en) als volgt:

In de parkeergelegenheid voor acht motorvoertuigen wordt op een andere wijze voorzien door middel van

- een huurcontract.

De bouwvergunning eerste fase, bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet, met inachtneming van het vorenstaande en het hierna vermelde, overeenkomstig dit besluit en de daarbij behorende gewaarmerkte twaalf(12) tekeningen.

U erop te wijzen dat het bouwen overigens moet geschieden volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

U erop te wijzen dat met de bouw niet mag worden begonnen alvorens de bouwvergunning tweede fase is verleend. Wij kunnen deze bouwvergunning eerste fase intrekken indien niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend. Dit besluit vervalt in ieder geval indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.

Het projectbesluit treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is bekendgemaakt, tenzij gedurende de beroepstermijn, van 6 weken, met betrekking tot dit projectbesluit, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit en de bouwvergunning opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de Bouwverordening.

Artikelen 2.5.3 en 2.5.4.

Een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein, voor zover deze artikelen eisen stellen aan de bereikbaarheid van het bouwwerk, moet worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Artikel 2.5.30, tweede lid.

De ruimte voor het parkeren van auto's moet voldoen aan artikel 2.5.30, tweede lid van de Bouwverordening.

Artikel 8.1.1, eerste lid.

Het is verboden te slopen zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning).

De sloopvergunning moet worden aangevraagd bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Verder wijzen wij u op het volgende.

Artikel 39, derde lid, sub c, van de monumentenwet 1988

Rechthebbende is verplicht, vooraf aan het ondergronds verrichten van werkzaamheden overleg te plegen met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Spui 70, 2511 BT DEN HAAG, telefoon 070-3536639.

Regionale huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden 2005

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woning:

- aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanige gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang, als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
- met andere woonruimte samen te voegen;
- van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Voor het aanvragen van deze vergunning moet contact worden opgenomen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Artikel 57 APV

Een vergunning is vereist voor het inrichten en drijven van een recreatie-inrichting (waaronder café, restaurant, snackbar, muziekschool/dansschool, massagesalon enz).

Een vergunning moet worden aangevraagd bij de Dienst Stadsbeheer, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Drank- en horecawet

Drank- en Horecawet en het Besluit Inrichtingseisen Drank- en Horecawet.

Een vergunning moet worden aangevraagd bij de Dienst Stadsbeheer, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Ten slotte wijzen wij 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening,

Sector Stadsdelen,

Stadsdeelmanager, Stadsdeelkantoor Centrum

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een beroepschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht
Postbus 20 302
2500 EH DEN HAAG

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u in beroep wilt gaan (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- de reden of argumenten waarom u beroep instelt.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag. Op www.denhaag.nl/beroep vindt u meer informatie.