

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:202120620

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning met kantoor en horecagelegenheid Prinsegracht 57 en Lage Nieuwstraat 56 tot negen woningen en een kantoor met bijbehorende stallingsruimte voor zes motorvoertuigen

Adres: Prinsegracht 57 / Lage Nieuwstraat 56

Datum Besluit (P) (GG): 22-04-2022

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8275390.out.pdf

Documentid: 36390634

Bestandsgrootte: 0,16



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Prinsegracht 57 en Lage Nieuwstraat 56

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202120620/8275390

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

-

**Aantal bijlagen**

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 3 november 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning met kantoor en horecagelegenheid Prinsegracht 57 en Lage Nieuwstraat 56 tot negen woningen en een kantoor met bijbehorende stallingsruimte voor zes motorvoertuigen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' en 'Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht' waarop de reguliere 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, 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, 2.12, 2.15 en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, c, f en h van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.**

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

202120620/8275390

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[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 bezwaarschrift, 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 in ieder geval opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

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

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

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,  
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

## **Bijlage** (beoordeling activiteiten)

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

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Westeinde, 1e herziening' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd – 3' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Gemengd – 3' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Westeinde, 1e herziening' onder andere bestemd voor:

- kantoren;
- wonen;

één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen, (toegangs)wegen en paden, tuinen en erven, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt onder andere dat:

- de gebouwen moeten zich bevinden binnen het bouwvlak met de voorgevel in de bouwgrens;
- de hoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Westeinde, 1e herziening' voor wat betreft de functie wonen en kantoren met de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Westeinde, 1e herziening' voor wat betreft het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak en het bouwen van gebouwen waarbij de maximum bouwhoogte wordt overschreden.

Op grond van het bestemmingsplan 'Westeinde, 1e herziening' is het mogelijk af te wijken voor het overschrijden van de maximum bouwhoogte. Afwijken voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak is vervolgens mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. 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 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 'Westeinde, 1e herziening' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor een aanvraag van een omgevingsvergunning geldt, dat de 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 m<sup>2</sup> en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan niet het geval is.

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 'Westeinde, 1e herziening' de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren. Om te bepalen of voldaan wordt aan deze regel is advies ingewonnen van de commissie als bedoeld in artikel 1 lid 9 van de Monumentenverordening Den Haag. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 maart 2022 positief geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Er is sprake van een verbouwsituatie met een oude autoparkeervraag van 17,84 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is koopavond. De nieuwe autoparkeervraag bedraagt 8,12 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren werkdag-avond. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag -4,36 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een afname op het maatgevend moment conform artikel 3:2. Er wordt daarom afgezien van het stellen van een autoparkeereis.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen voor de kantoorfunctie berekend. De oude fietsparkeerbehoefte is 55,82 fietsparkeerplaatsen op het maatgevend moment overdag. De nieuwe fietsparkeerbehoefte is 5,06 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte -4,27 fietsparkeerplaatsen. Er wordt daarom afgezien van het stellen van een fietsparkeereis.

De aanvraag voldoet daarmee het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

**Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 februari 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het 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:

### **Niet akkoord**

*“De commissie is positief over de voorgestelde opzet om de (niet monumentale) zaal te slopen en daarmee de oorspronkelijke 18e-eeuwse opzet - een pand aan de Prinsegracht en een aan de Lage Nieuwstraat en daartussen een groen binnenterrein - terug te brengen. De historische delen blijven in hoogte en structuur zo veel mogelijk behouden.*

*Voor wat betreft de voorgevel aan de Prinsegracht is de commissie van mening dat de nieuwe opzet kansen voor verbetering biedt. Deze gevel blijft als bestaand gehandhaafd. Aan de Lage Nieuwstraat wordt een parkeertoegang voorgesteld. Deze is in vormgeving passend bij de typologie en uitstraling van het pand.*

*De dakterrassen op de nieuwe delen achter de bestaande kappen en uit het zicht zijn voldoende geïntegreerd.*

*De achtergevelcompositie van het pand aan de Lage Nieuwstraat is echter nog niet in balans. Minerale steenstrips als gevelmateriaal beoordeelt de commissie als oneigenlijk voor dit rijks beschermd stadsgezicht. Voor beide achtergevels geldt dat de asymmetrie in combinatie met de grote buitenruimtes nog niet overtuigt. Met name het niet aansluiten op muurdammen van de balkons aan de Lage Nieuwstraat-zijde is storend.*

*Wat het binnenterrein is en hoe je daaraan woont is nog ambigu: is het een collectieve groene tuin of een overdekt parkeerterrein. Tekeningen en impressies verschillen. Met name het terras op het parkeerdak is daarin nog niet overtuigend, evenmin de open gevel van het parkeren. Dit is voor een aantal woningen de enige zichtzijde.*

*Het slopen van de zaal en het terugbrengen van een tuintypologie wordt gewaardeerd. Om daar een kwalitatief hoogwaardige groene binnenwereld van te maken is een boom van een 1e orde noodzakelijk en een overtuigende uitwerking van groen op dek en ter plaatse van de overgang dek naar tuin. Privacy schermen dienen vermeden te worden.”.*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 2 maart 2022 invullen heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 maart 2022 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:

### **Akkoord**

*“Eerder oordeelde de commissie reeds positief over de opzet van het plan, maar had zij nog opmerkingen ten aanzien van de uitwerking.*

*Zo was de achtergevelcompositie van het pand aan de Lage Nieuwstraat nog niet in balans en zorgde het grote balkon op de eerste verdieping in combinatie met het dek voor een ambigu binnenwereld.*

*De achtergevel is gewijzigd en het geheel is nu beter in balans en voldoende overtuigend. De materialisering is nu in keramische steenstrips voorgesteld, waarmee het voorstel zich voegt naar de*

*historische context. Het balkon op de eerste verdieping is verkleind en losgekoppeld van het dek waardoor er een eenduidigere binnenwereld ontstaat.*

*De commissie pleit voor het op enige wijze afschermen en toevoegen van een mogelijkheid voor verticaal groen als scheiding tussen parkeren en binnentuin.”.*

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 hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

- Benodigde constructieve gegevens:
  - de constructieve tekeningen en berekeningen;
  - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;  
*noot: keuze paal systeem, rekening houden met schade aan de belendingen*
  - een verantwoording van de stabiliteit van de gebouwen (o.a. in uitvoeringsfase);
  - een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.
  - de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;  
*noot: Bij structureel verlijmd gevels moet de aanvrager aantonen dat de kwaliteit van het samengestelde product (de lijm in combinatie met de aansluitende materialen) qua sterkte gedurende de referentieperiode voldoet aan het Bouwbesluit. Dit geldt onder andere voor steenstrips. Er kan ook gekozen worden voor toepassing van het Plan van Aanpak van het COBc (periodieke inspecties).*

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

### **Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens**

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur over de noodzaak van een bouwveiligheidsplan en een stempelplan.

Het bouwveiligheidsplan/stempelplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten zijn goedgekeurd.

Het bouwveiligheidsplan dient, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, onder andere het volgende te bevatten:

- Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- Een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- De gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
- Een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
  - o De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
  - o De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
  - o De situering van het bouwwerk;
  - o De plaats van de bouwkransen;
  - o De aan- en afvoerwegen;
  - o De laad-, los- en hijszones;
  - o De plaats van de bouwketen;
  - o De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
  - o De in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
  - o De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
  - o Een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
- Een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een rapportageplan betreffende de meetresultaten.

*Noot:*

*De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.*

## **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 1.25 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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

### **Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder**

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;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloopterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient er rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden;
- Trillingen veroorzaakt door bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten, overeenkomstig de Wet geluidshinder, niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006;
- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

## **Nadere aanwijzingen**

### **Intrekking omgevingsvergunning**

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

### **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 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist, indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.

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](http://www.omgevingsloket.nl).

Wij wijzen u erop, dat op enig moment de Omgevingswet in werking zal treden. Het aanvragen van een omgevingsvergunning en de daarbij behorende vergunningprocedure zullen met de komst hiervan wijzigen.

### **Bouwbesluit 2012**

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://www.omgevingsloket.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>.

### **Kwaliteit overige bouwdelen**

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning;
- De eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs-)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren;
- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
  - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
  - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
  - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
  - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;
- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555. Indien sprake is van oplaadpunten ten behoeve van deze elektrische voertuigen wordt geadviseerd een schakelaar aan te brengen die alle oplaadpunten bij brand gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

### **KLIC-melding kabels en leidingen**

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding>.

### **Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Door werkzaamheden kan mogelijk schade worden toegebracht aan aanwezige flora en fauna. Het is belangrijk dat u nagaat of een activiteit met mogelijke schade voor de natuur is toegestaan. En onder welke voorwaarden.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/wet-natuurbescherming>.

### **Wet bodembescherming**

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

Om dossiers in te zien kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres [vergunningen@odh.nl](mailto:vergunningen@odh.nl) of telefoonnummer 070 - 218 99 02.

### **Archeologische monumentenzorg**

Bij de grondwerkzaamheden kunnen 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, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres: [archeologie@denhaag.nl](mailto:archeologie@denhaag.nl).

### **Platte daken**

Het initiatief bevat enkele platte dakvlakken. Met name het nieuwe woongebouw aan het binnenterrein (zijde Prinsegracht) heeft een flinke omvang. Deze daken nodigen uit om te voorzien van een groen dak. Een groen dak draagt bij aan de verkoeling van het dichtbebouwde centrum, de waterretentie en kan dienen als isolerende laag voor het gebouw.

De gemeente Den Haag heeft hiervoor een subsidieregeling. Zie voor meer informatie en de voorwaarden: <https://www.denhaag.nl/nl/subsidies/subsidies-milieu-en-duurzaamheid/subsidie-groene-daken-2022-aanvragen.htm>.

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Westeinde, 1e herziening' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd – 3' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5.2.2 onder a van het bestemmingsplan 'Westeinde, 1e herziening' voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak. De gebouwen moeten zich bevinden binnen het bouwvlak met de voorgevel in de bouwgrens. Tussen het bouwvlak van Lage Nieuwstraat 56 en het bouwvlak van Prinsegracht 57 zit een ruimte zonder bouwvlak van ca. 2,4 m diep. Het gebouw aan de Prinsegracht valt aan de achterzijde gedeeltelijk (tussen stramien H en G) op deze ruimte zonder bouwvlak en is derhalve in strijd met voornoemde bouwregel.

Verder is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5.2.2 onder c van het bestemmingsplan 'Westeinde, 1e herziening' voor wat betreft het overschrijden van de bouwhoogte. De hoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Het eerste deel van het bouwvlak aan zijde Lage Nieuwstraat 56 (diepte 7,1 meter) heeft een bouwhoogte van maximaal 13,5 meter en een gothoogte van 11 meter. Het tweede deel van het bouwvlak aan zijde Lage Nieuwstraat

56 (diepte 31,4 meter) heeft een bouwhoogte van maximaal 12 meter. De gevraagde bouwhoogte van de nieuwbouw is ca. 13,6 m hoog en is derhalve in strijd met voornoemde bouwregel.

Het eerste deel van het bouwvlak aan zijde Prinsegracht 57 (diepte 13,7 meter) heeft een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter en een goothoogte van 12 meter. Het tweede deel van het bouwvlak aan zijde Prinsegracht 57 (diepte 16,8 meter) heeft een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Het gevraagde hekwerk van de buitenruimte heeft een bouwhoogte van ca. 12,5 en is derhalve in strijd met voornoemde bouwregel. Verder is het gevraagde verhogen van de bovenste laag van het bestaande pand naar ca. 12,2 m hoog tevens in strijd met voornoemde bouwregel.

Op grond van artikel 22.1 onder 1 van het bestemmingsplan 'Westeinde, 1e herziening' is het mogelijk af te wijken voor het overschrijden van de maximum bouwhoogte. Afwijken voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak is vervolgens mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. 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 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

#### *Algemeen*

Door de sloop van de grote zaal krijgt het binnenterrein één doorgaande open binnenruimte. Het volume van de grote zaal wordt daarbij vervangen door woongebouwen aan de binnenzijde. Deze staan aan weerszijde van de verkregen open ruimte op een afstand van ca. 17,8 meter. Deze maat is goed voorstelbaar. Het geheel is in maat en schaal passend aan de zijde van het binnenterrein. Aan de zijde van de Lange Nieuwstraat staan grote appartementengebouwen met woningen gericht op het binnenterrein. Het beoogde nieuwe woongebouw aan het binnenterrein (zijde Lange Nieuwstraat) sluit hierop aan. Het woongebouw aan de andere zijde van het binnenterrein (zijde Prinsegracht) vervangt nagenoeg het ter plaatste aanwezige volume. Door de sloop van de grote zaal en de verkregen open ruimte is deze opbouw goed voorstelbaar. De hoeveelheid m<sup>3</sup> wordt fors verminderd. De verkregen open ruimte komt ten goede van de omringende bestaande (woon)gebouwen. Het vergroot de leefbaarheid en draagt bij aan vergroening.

#### *Woongebouw binnenterrein – zijde Lage Nieuwstraat*

Het woongebouw aan de achterzijde (zijde Lage Nieuwstraat) is hoger dan de te slopen grote zaal. Hierdoor ontstijgt het in hoogte (ca. 13,1 meter) ook het bestaande hoofdgebouw (nokhoogte ca. 12,7 meter) aan de Lage Nieuwstraat. Dit is een a-typologisch volume opbouw. Normaliter is het hoofdgebouw hoger. Gezien de hoeveelheid verminderde m<sup>3</sup> door de sloop van de grote zaal en daarmee de te realiseren open binnenterrein, alsmede dat het nieuwe woongebouw in hoogte niet zichtbaar is buiten het bouwblok c.q. omringende openbaar gebied, is deze hoogte wel voorstelbaar.

#### *Bouwvlak - woongebouw binnenterrein - zijde Prinsegracht*

Voor het gehele perceel gelden aaneengesloten bouwvlakken behoudens een strook van ca. 2,4 meter. Deze is in de bestaande situatie al bebouwd en voorliggend initiatief ruilt een grote bestaand massa (grote zaal red.) in voor open ruimte. De 2,4 meter brede strook verschuift enigszins en wordt vervangen door een open binnenterrein wat de ruimtelijke kwaliteit van het bouwblok ten goede komt.

*Bouwhoogte - woongebouw binnenterrein - zijde Prinsegracht*

Het woongebouw aan de achterzijde (zijde Prinsegracht) is goed voorstelbaar. De bouwhoogte wordt iets opgehoogd (van ca. 11,6 meter naar ca. 12,2 meter) en ontloopt daarmee het bestaande bouwvolume niet veel. De ophoging is deels ter plaatse van de te slopen grote zaal. Die toe te voegen extra bouwhoogte betekent dan ook geen extra m<sup>3</sup> en sluit aan bij de bestaande bouwhoogte van het oude bestaande gebouw aan de Prinsegracht.

*Dakterras - woongebouw binnenterrein - zijde Prinsegracht*

De bouwhoogte van de valbeveiliging behorend bij het dakterras (zijde Prinsegracht) is voorstelbaar vanwege zijn nagenoeg niet zichtbare positie in het daklandschap. De valbeveiliging van de terrasruimte is op een afstand van 2 m van de naastgelegen erfgrans opgenomen. Daardoor is geen sprake van inkijk in het naastgelegen hoofdgebouw.

*Dakterras*

De hoogte van het hekwerk van het nieuwe dakterras (ca. 12,50 m) valt binnen de maximale toegestane goothoogte van 13 m. Het terras is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De bovenzijde van het hekwerk voegt zich bovendien tussen de omliggende daken en domineert het dakenlandschap niet. Het dakterras is dus goed voorstelbaar.

Gelet op bovenstaande bestaan er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Ook vanuit het oogpunt van monumentenzorg bestaan er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Ten behoeve van het bouwplan wordt een bestaande zaal grotendeels gesloopt. Het voor- en achterhuis aan de Prinsegracht en een bouwdeel aan de Lage Nieuwstraat worden bewaard en deels aangepast. Het nieuwe volume voegt zich voldoende in de bestaande, historische verkaveling van het rijksbeschermd stadsgezicht. De overschrijding van de bouwhoogte is minimaal en voldoende passend. Daarbij speelt mee dat er een open ruimte tussen de beide bouwdelen wordt gemaakt, die een positieve toevoeging is aan het binnenterrein en de historische structuur.

Tevens heeft de Welstands- en Monumentencommissie op 9 maart 2022 positief geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

**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.**

### **Beoordeling activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’**

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Prinsegracht 57, monumentnummer 17906, kadastraal bekend als gemeente ‘s-Gravenhage sectie L, nummer 10834, overeenkomstig de tekeningen.

Ingevolge artikel 3.3 van de Erfgoedwet is het pand beschermd als rijksmonument en is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f 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 Erfgoedwet en de Monumentenverordening Den Haag 2019.

#### **Ingewonnen advies:**

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet, artikel 15, lid 2 van de Monumentenwet 1988, juncto artikel 4:1 van de Monumentenverordening Den Haag 2019 is het plan voor het wijzigen van het rijksmonument beoordeeld. Op 9 februari 2022 heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

#### **Niet akkoord**

*“De commissie is positief over de voorgestelde opzet om de (niet monumentale) zaal te slopen en daarmee de oorspronkelijke 18e-eeuwse opzet - een pand aan de Prinsegracht en een aan de Lage Nieuwstraat en daartussen een groen binnenterrein - terug te brengen. De historische delen blijven in hoogte en structuur zo veel mogelijk behouden.*

*Voor wat betreft de voorgevel aan de Prinsegracht is de commissie van mening dat de nieuwe opzet kansen voor verbetering biedt. Deze gevel blijft als bestaand gehandhaafd. Aan de Lage Nieuwstraat wordt een parkeertoegang voorgesteld. Deze is in vormgeving passend bij de typologie en uitstraling van het pand.*

*De dakterrassen op de nieuwe delen achter de bestaande kappen en uit het zicht zijn voldoende geïntegreerd.*

*De achtergevelcompositie van het pand aan de Lage Nieuwstraat is echter nog niet in balans. Minerale steenstrips als gevelmateriaal beoordeelt de commissie als oneigenlijk voor dit rijks beschermd stadsgezicht. Voor beide achtergevels geldt dat de asymmetrie in combinatie met de grote buitenruimtes nog niet overtuigt. Met name het niet aansluiten op muurdammen van de balkons aan de Lage Nieuwstraat-zijde is storend.*

*Wat het binnenterrein is en hoe je daaraan woont is nog ambigue: is het een collectieve groene tuin of een overdekt parkeerterrein. Tekeningen en impressies verschillen. Met name het terras op het parkeerdak is daarin nog niet overtuigend, evenmin de open gevel van het parkeren. Dit is voor een aantal woningen de enige zichtzijde. Het slopen van de zaal en het terugbrengen van een tuintypologie wordt gewaardeerd. Om daar een kwalitatief hoogwaardige groene binnenwereld van te maken is een boom van een 1e orde noodzakelijk en een overtuigende uitwerking van groen op dek en ter plaatse van de overgang dek naar tuin. Privacy schermen dienen vermeden te worden.”*

Naar aanleiding van dit advies is er een aangepast plan aangeleverd. Op 9 maart 2022 heeft de welstands- en monumentencommissie hierop als volgt geadviseerd:

### **Akkoord**

*“Eerder oordeelde de commissie reeds positief over de opzet van het plan, maar had zij nog opmerkingen ten aanzien van de uitwerking.*

*Zo was de achtergevelcompositie van het pand aan de Lage Nieuwstraat nog niet in balans en zorgde het grote balkon op de eerste verdieping in combinatie met het dek voor een ambigue binnenwereld.*

*De achtergevel is gewijzigd en het geheel is nu beter in balans en voldoende overtuigend. De materialisering is nu in keramische steenstrips voorgesteld, waarmee het voorstel zich voegt naar de historische context. Het balkon op de eerste verdieping is verkleind en losgekoppeld van het dek waardoor er een eenduidigere binnenwereld ontstaat.*

*De commissie pleit voor het op enige wijze afschermen en toevoegen van een mogelijkheid voor verticaal groen als scheiding tussen parkeren en binnentuin.”.*

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

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen en de ingewonnen adviezen 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 het monument 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 2.15 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:**

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.

### **Activiteit ‘Slopen in beschermd stads-of dorpsgezicht’**

Voor zover van toepassing is uw aanvraag op grond van artikel 2.16, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, beoordeeld aan de hand van de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Den Haag 2010.

Het slopen van *het bouwdeel tussen het rijksmonument Prinsegracht 57 en het pand Lage Nieuwstraat 56* in het aangewezen rijksbeschermd stadsgezicht Den Haag Centrum, als bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet, hebben wij akkoord bevonden.

*Het plan voorziet in sloop van de zaal tussen de bebouwing aan de Prinsegracht en Lage Nieuwstraat. De panden aan de beide straatzijdes worden gehandhaafd. De sloop is in het kader van een bouwplan, waar de welstands- en monumentencommissie op 9 maart 2022 positief op heeft geadviseerd. Er bestaat geen bezwaar tegen de voorgenomen sloop, aangezien de aanvraag tevens toeziet op de realisatie van een bouwplan.*

### **Eindoordeel activiteit ‘Slopen in beschermd stads-of dorpsgezicht’**

**Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.16/2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Slopen -in beschermd stads- of dorpsgezicht-’.**

### **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.