

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202202351

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de winkel met kantoor Hoogstraat 34 door het maken van 2 woningen op de 1e en 2e verdieping en het veranderen van het pakhuis Papestraat 20 tot 2 appartementen

Adres: Hoogstraat 34

Datum Besluit (P) (GG): 11-10-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8443800.out.pdf

Documentid: 36762275

Bestandsgrootte: 0,14



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Hoogstraat 34 en Papestraat 20

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202202351/8443800

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 februari 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de winkel met kantoor Hoogstraat 34 door het maken van 2 woningen op de 1e en 2e verdieping en het veranderen van het pakhuis Papestraat 20 tot 2 appartementen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' 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 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder a en c en artikel 2.2, lid 1, onder b 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]

Gemeente Den Haag

Spui 70

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijninden Haag.nl

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



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.

Dit betekent, dat u in ieder geval niet eerder dan na afloop van de bezwaartermijn of de uitspraak op het verzoekschrift mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

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.

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning voorts niet eerder in werking dan nadat op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding met een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202202351/8443800

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 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 'Winkelfunctie' en 'Woonfunctie' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'. De aanvraag (waarbij locatie Hoogstraat 34 te Den Haag is opgenomen) heeft mede betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 1' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Paraplulherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Paraplulherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca "licht", maatschappelijk waaronder wordt verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven, welzijnsinstellingen, wonen, hotel, sport en kantoor.

De functies wonen, hotel, sport, maatschappelijk en kantoren zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt o.a. dat de gebouwen zich binnen het aangegeven bouwvlak moeten bevinden en de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 6.2.1 onder a voor wat betreft het bouwen een balkon op de 2^e verdieping en het bouwen van het dakterras met trap op de bestaande uitbouw buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en artikel 6.5 voor wat betreft het gebruik als wonen op de begane grond.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is 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 2^o 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'.

De voor 'Waarde-Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming archeologische waarden.

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en waarbij de bodemversturende werkzaamheden een diepte van 50 cm overschrijden, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein welke blijkens de aanvraag wordt verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Uit de ingediende gegevens blijkt, dat dit niet aan de orde is.

De voor 'Waarde-Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikelen 3 tot en met 29, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht Centrum Den Haag, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd stadsgezicht 's Gravenhage uitbreiding van 28 juni 1994 met de bijbehorende toelichtingen opgenomen in bijlagen 2, 3, 4, 5 en 6 van het plan. Gelet op het positief advies van Welstands- en Monumentencommissie van 21 september 2022 voldoet de aanvraag aan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

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

Vanwege de locatie van de aanvraag zien wij op grond van artikel 2:4 van de Nota af van het stellen van een autoparkeeris. In voetgangersgebieden in de binnenstad en nabij het strand wil de gemeente niet meer autobewegingen toelaten dan strikt noodzakelijk, zodat dit prettige gebieden zijn voor bewoners en bezoekers om te lopen en te verblijven. In de omgeving van de binnenstad en de boulevard van Scheveningen zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig om een auto, al dan niet tegen betaling, te stallen.

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

Wij hebben voorts vastgesteld, dat de aanvraag niet in strijd is met het bestemmingsplan 'Parapluziëning Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 16 september 2022 aangegeven dat 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.

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 20 april 2022 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en geadviseerd in het kader van de gebiedsaanduiding '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'.

“De commissie kan instemmen met de wijzigingen in en toevoegingen aan de gevels rond het binnengebied. De aanpassing van de bestaande gevelopeningen en de nieuwe vensters in een drietal dakvlakken voegen zich goed in het gevelbeeld. Ook de nieuwe elementen als dakkapellen en hekwerken zijn vanzelfsprekende toevoegingen. De meest opvallende toevoeging is de ontsluiting van de twee woningen op de verdiepingen van het achterhuis aan de Hoogstraat. De trappen en het bordes zijn opvallend, maar zijn logisch ingepast en houden de bijzondere gegroeide bebouwingsstructuur herkenbaar.”

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 bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. 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

- de definitieve (uitvoerins-)tekeningen en berekeningen;
- In het werk te bepalen en in overleg met de stadsdeelinspecteur: Het stempelplan.
Noot: Doorgaans dient een balansstempeling het uitgangspunt te zijn voor het stempelplan;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- een controleberekening van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen;
- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens

De hierna volgende gegevens dienen, indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt, te worden overlegd. 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

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken.

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;
- 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

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (verbouw)

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning ten hoogste 40 dB zijn.

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.

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.

Vanuit de Veiligheidsregio (VRH) zien wij in de stukken geen oplossing op het risico in de appartementen A en B boven de winkel aan de Hoogstraat bij een incident.

Hoewel de ontvluchting vanuit de woningen voldoet aan de prestatie eisen van het Bouwbesluit 2012 acht de VRH de situatie, bekeken vanuit een risicobenadering, zeer onwenselijk. Door de aanwezigheid van slechts één vluchtroute en gezien de inzetdiepten, uiterst complexe reddingspogingen door onduidelijkheid betreffende de toegangen van de appartementen A en B ontstaat naar mening van de VRH een niet acceptabel brandveiligheidsniveau.

Wij zijn onverminderd van mening dat het benoemen van de toegangszijde aan de Papestraat het risico niet wegneemt. Wanneer een buurtbewoner of voorbijganger een brand constateert in één van de appartementen aan de Hoogstraat (rookontwikkeling door een raam of brandontwikkeling) zullen zij te allen tijde een adres melden aan de Hoogstraat.

In deze situatie zoals nu voorgedragen zullen mogelijke reddingspogingen gestaakt moeten worden of een langere tijd duren door de onduidelijke situatie. Doordat er meerdere appartementen onbereikbaar zijn van buitenaf zal redding middels een hoogwerker ook niet tot de mogelijkheden behoren. Uitgaande van een ontwikkelde brand, met rookverspreiding, dient om deze reden rekening te worden gehouden met een reële kans op fatale slachtoffers gezien de inzetijd.

Gelet op bovenstaande raadt de Veiligheidsregio aan om aanvullende voorzieningen aan te brengen om zo een acceptabel brandveiligheidsniveau te realiseren. Hierbij zou gedacht kunnen worden aan woningsprinkler (conform NEN-EN-16925-2018+NB-2020, categorie 1) Dit maakt de kans op uitbreiding van brand kleiner en het succesvol vluchten en redden van aanwezige personen groter.

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:

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

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 andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Een ieder 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.

Vereniging van Eigenaren

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals het huishoudelijk reglement van de VvE.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘St. Jacobskerk e.o.’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd-1’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde Archeologie 1’ en ‘Waarde-Cultuurhistorie’ zijn opgenomen.

De voor ‘Gemengd-1’ aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan ‘St. Jacobskerk e.o.’ bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca "licht", maatschappelijk waaronder wordt verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven, welzijnsinstellingen, wonen, hotel, sport en kantoor. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. De functies wonen, hotel, sport, maatschappelijk en kantoren zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen. Voor het bouwen van gebouwen geldt o.a. dat de gebouwen zich binnen het aangegeven bouwvlak moeten bevinden en de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag in strijd is met artikel 6.2.1 onder a voor wat betreft het bouwen een balkon op de 2^e verdieping en het bouwen van het dakterras met trap op de bestaande uitbouw buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en artikel 6.5 voor wat betreft het gebruik als wonen op de begane grond.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 en 9 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 2^o, 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:

De aanvraag is gericht op een herontwikkeling van een winkelpand met kantoor aan de Hoogstraat 34 en een pakhuis op het adres Papestraat 20. De panden zijn gelegen in de bestemming ‘Gemengd 1’ en de kadastrale percelen 1787 en 1129. Initiatiefnemer heeft het voornemen beide adressen integraal te ontwikkelen, waarbij de toekomstige woningen vanuit de Papestraat worden ontsloten en de toegang van het winkelpand aan de Hoogstraat gehandhaafd blijft.

Met betrekking tot de bouwregels (concentratie van bebouwing in bouwvlakken)

Een belangrijk doel van het bestemmingsplan is de concentratie van bestaande en nieuwe bebouwing in daarvoor aangewezen bouwvlakken. Met dit beginsel kan onbebouwde ruimte van verdere verharding worden ontzien en kan ook in dicht bebouwde stadsdelen als de binnenstad ruimte worden gecreëerd voor een meer klimaatadaptieve inrichting van binnenterreinen.

Geconstateerd kan worden dat de herontwikkeling is gericht op een kwaliteitsimpuls binnen de bestaande bouwvlakken. De volgende bouwkundige wijzigingen vormen echter een uitzondering op deze benadering en zijn buiten de begrenzingen van de plaatselijke bouwvlakken gelegen:

1. een uitbouw van het drielaagse winkelpand, die de winkel met een tweede uitbouw verbindt;
2. twee hierboven gelegen terrassen aan de achterkant van de toekomstige woonverdiepingen;
3. een daarbij horende trapconstructie en
4. een zijdelingse uitbouw naast het pakhuis.

De éénlaagse uitbouw is een bestaand en vergund bouwkundig element, dat niet wordt gewijzigd of vergroot. De overige voorzieningen kunnen op grond van hun beperkte maatvoering als naar aard en constructie ondergeschikte bouwdelen worden aangemerkt, die een afwijking van de verbeelding of planregels rechtvaardigen. Een (te) stringente toepassing van de planregels zou hier een niet doelmatig gebruik van een historisch gegroeide situatie tot gevolg hebben, waardoor medewerking aan de afwijking van de planregels voorstelbaar is.

Medewerking is daarnaast denkbaar bij toepassing van de algemene afwijkingsregel van de bouwregels zoals vastgelegd in artikel 34.1, onder b. Genoemd artikel biedt ruimte voor de overschrijding van bouwgrenzen en bouwvlakken met een maximum van 3 m. Alle genoemde strijdige bouwdelen liggen binnen een afstand van 3 van een begrenzend bouwvlak waardoor medewerking in de rede ligt.

Met betrekking tot strijdig gebruik

Het projectgebied is gelegen in het oude historische centrum van Den Haag en in de Haagse hoofdwinkelstructuur. Het gemeentelijke beleid hiervoor is vastgelegd in onder andere het bestemmingsplan 'St. Jakobskerk e.o.' uit 2013 en de 'Kadernota Detailhandel' uit 2018 (RIS300626). Genoemde documenten bieden ruimte voor de exploitatie van diverse functies waaronder detailhandel, horeca en dienstverlening maar ook het gebruik voor woondoeleinden; hetgeen echter tot bovenverdiepingen is beperkt (zie artikel 6.5, onder e).

Het voornemen voorziet in de realisatie van een woonfunctie op de begane grond van het pakhuis, waardoor de aanvraag op dit punt in strijd is met het bestemmingsplan. Afwijking van de planregel ligt echter in de rede, omdat hiermee een doelmatig hergebruik van het pakhuis als geheel kan worden bevorderd, zonder dat hierbij sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het vestigingsareaal voor detailhandel. Het betreffende pand wordt nu immers alleen voor opslagdoeleinden gebruikt, is door een smal en doodlopend steegje matig bereikbaar en kan door winkelend publiek vanuit de hoofdwinkelstraten Hoogstraat en Papestraat niet of amper worden waargenomen. Tegen een afwijking van de planregels ten gunste van een woonfunctie bestaat daarom geen bezwaar.

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.

Activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Hoogstraat 34, overeenkomstig de ingediende tekeningen.

Ingevolge artikel 3.16 van de Erfgoedwet en artikel 3 van de Monumentenverordening Den Haag 2019 is het pand 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 2019 en de Erfgoedwet.

Ingewonnen advies:

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 3:4 van de Monumentenverordening Den Haag 2019 is het plan voor het wijzigen van het gemeentelijk monument beoordeeld. Op 20 april 2022 heeft de Welstands- en Monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Akkoord

“De commissie kan instemmen met de aanpassing van de bestaande gevelopeningen en de nieuwe dakvensters. Er verdwijnt historische materiaal, maar minimaal en acceptabel binnen deze transformatieopgave. Ook de nieuwe elementen als dakkapellen en hekwerken zijn vanzelfsprekende toevoegingen aan het monument. De meest opvallende toevoeging is de ontsluiting van de twee woningen op de verdiepingen. De trappen en het bordes zijn opvallend, maar zijn logisch ingepast en houden de bijzondere gegroeide bebouwingsstructuur herkenbaar. Bovendien zorgt deze ontsluiting ervoor dat er geen extra interne ontsluiting nodig is, wat een forse ingreep in de structuur zou vragen.

De wijzigingen in het interieur houden goed rekening met de aanwezige waardevolle structuren en afwerkingen.”

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie 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 onaantoonbare aantasting van de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het monument betekent.

Eindoordeel activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’ op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

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

Indien tijdens de werkzaamheden 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.