

## Documentenlijst Besluit (P) (GG)

### Algemene informatie:

Dossier:202325478

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de gevel en uitbreiden van de winkel Spuistraat 23 ten behoeve van het realiseren van 3 appartementen

Adres: Spuistraat 23

Datum Besluit (P) (GG): 11-11-2024

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8993948.out.pdf

Documentid: 38211607

Bestandsgrootte: 0,26



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

Weigering omgevingsvergunning voor Spuistraat 23

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202325478/8993948

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 20 september 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de gevel en het uitbreiden van de winkel Spuistraat 23 ten behoeve van het realiseren van 3 appartementen.

**Procedure**

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

**Beoordeling**

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteiten moet worden geweigerd.

Naar aanleiding van de inhoudelijke beoordeling hebben wij u de gelegenheid gegeven een aangepast voorstel in te dienen. Wij hebben hierop gewijzigde gegevens van u ontvangen. Deze gegevens hebben geen aanleiding gegeven tot een andere beoordeling. Ook uw reactie op ons voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren leidt niet tot een ander besluit.

**Besluit:**

**Gelet op het bepaalde in artikel 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 weigeren op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden.**

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling is opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202325478/8993948

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:  
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

### **Bijlagen**

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- A. Activiteit 'Bouwen'
- B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

### **Bezwaar**

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar). U heeft hiervoor DigiD nodig. Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
AWB / bezwaar  
Postbus 12 600  
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

### **Kosten**

De omgevingsvergunning is geweigerd en u kunt voor de activiteit 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur gemeentebelasting, postbus 19924, 2500 CX Den Haag. Dit kan ook digitaal via [www.denhaag.nl/nl/belastingen/gemeentelijke-belastingen-bezwaar-maken/](http://www.denhaag.nl/nl/belastingen/gemeentelijke-belastingen-bezwaar-maken/).

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202325478/8993948

### **Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

### **Raadsinformatie**

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op [denhaag.raadsinformatie.nl/](https://denhaag.raadsinformatie.nl/). Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op [www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/](https://www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/).

### **Toezicht**

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website [www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/](https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/) kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

**Beoordeling**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit niet kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

**Regels ruimtelijke ordening**

Bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin 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 o.a. bestemd voor wonen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt onder andere dat de gebouwen zich binnen het bouwvlak moeten bevinden en de goothoogte en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 9 meter, resp. 10 en 13 meter.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoeksrapport is vereist, als er grondroering plaatsvindt met een totaal oppervlak van meer dan 50 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,50 m. Uit de ingediende gegevens blijkt dat het bouwplan binnen deze grenzen blijft. Een archeologisch onderzoeksrapport is daarom niet nodig.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 10 juli 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd: “De commissie kan instemmen met de wijzigingen aan de achterzijde. Het recht trekken en optrekken van de bebouwing heeft geen negatieve invloed op het binnen gebied en vormt daarmee geen aantasting van het beschermd stadsgezicht.

De commissie kan instemmen met het wijzigen van de winkelpui. De gekozen detaillering en indeling is voldoende passend bij de monumentale gevel. Ook kan de commissie instemmen met het plaatsen van achterzet ramen op de verdieping. Deze zijn zorgvuldig gedetailleerd en vormen geen aantasting van het monument. De commissie gaat er vanuit dat de verdere voorgevel ongewijzigd blijft.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.', omdat het gebouw zich voor een deel buiten het bouwvlak bevindt en de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de uitbreiding meer bedragen dan op de plankaart staan aangegeven. Daarnaast dient bij verbouw de gevelindeling gehandhaafd te worden.

Bestemmingsplan 'Parapluziending Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluziending Staat van Bedrijfsactiviteiten' van toepassing.

Het voorgestelde gebruik is geen bedrijfsvoering als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan 'Parapluziending Flitsbezorging'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluziending Flitsbezorging' van toepassing.

Het voorgestelde gebruik is geen flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan 'Parapluziending (fiets)parkeren'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluziending (fiets)parkeren' van toepassing.

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluziending (fiets)parkeren' is de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen beoordeeld op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Vanwege de locatie van de aanvraag zien wij op grond van artikel 2:4 van de Nota af van het stellen van een autoparkeereis. 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.

Tevens hebben wij de parkeerbehoefte voor fietsen berekend op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016. Hierin zijn fietsparkeernormen vastgelegd voor kantoren, bedrijven en voorzieningen. Voor woningen geldt de eis voor een buitenberging - om fietsen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen - uit het Bouwbesluit 2012.

De locatie valt binnen de zone met een hoge fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 4,41 fietsparkeerplaatsen op maatgevend momentzaterdag-middag. De bestaande fietsparkeerbehoefte bedraagt op het nieuwe maatgevend moment 5,38 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte  $4,41 - 5,38 = -0,97$  fietsparkeerplaatsen, hiermee is er sprake van een afname van de fietsparkeerbehoefte.

De gesaldeerde fietsparkeerbehoefte voor langparkeerders is lager dan 10 fietsparkeerplaatsen. Het plan is daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis voor langparkeerders conform paragraaf 4.3.3 van de beleidsregels. Voor langparkeerders is de fietsparkeereis vastgesteld op 0 (nul) fietsparkeerplaatsen.

De locatie ligt in een gebied met afwijkend toepassingskader. In een gebied met afwijkend toepassingskader is een nijpend tekort aan fietsparkeerplaatsen en daarom geldt hier een strengere eis voor de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. De fietsparkeerbehoefte voor bezoekers

ligt wel onder de vrijstellingsgrens van 10 fietsparkeerplaatsen. Conform paragraaf 4.3.1 is het plan daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis van bezoekers.

De aanvraag voldoet daarmee aan artikel 5.1, onder b, van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b, van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

#### Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.'.

#### Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief niet bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in de bijlage voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

#### **Redelijke eisen van welstand**

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 10 juli 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie kan instemmen met de wijzigingen aan de achterzijde. Het recht trekken en optrekken van de bebouwing heeft geen negatieve invloed op het binnen gebied en vormt daarmee geen aantasting van het beschermde stadsgezicht. De vormgeving en architectuur is voldoende passend bij de bestaande bebouwing.

De commissie kan instemmen met het wijzigen van de winkelpui. De gekozen detaillering en indeling is voldoende passend bij de monumentale gevel. Ook kan de commissie instemmen met het plaatsen van achterzet ramen op de verdieping. Deze zijn zorgvuldig gedetailleerd en vormen geen aantasting van het monument. De commissie gaat er vanuit dat de verdere voorgevel ongewijzigd blijft.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

#### **Technische regels**

##### Bouwverordening

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 de Bouwverordening.

##### Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan afdeling 2.2 en 2.10 met betrekking tot brandveiligheid, 3.2 bescherming van geluid tegen installaties, 3.7 spuivoorziening en 3.11 daglicht van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de brandveiligheid in relatie tot bouwfysische eisen en bouwfysische eisen met betrekking tot geluidseisen, daglichttoetreding en spuiventilatie. Hierna lichten wij dit toe.

## 2.2 Sterkte bij brand

Een bouwwerk moet bij brand gedurende redelijke tijd kunnen worden verlaten en doorzocht, zonder gevaar voor instorting van bouwconstructies.

Het rapport van de constructeur verwijst voor het niveau van eisen in eerste instantie naar de nieuwbouweisen. Daarnaast is toegevoegd dat het rechtens verkregen niveau van toepassing is. Uit de ingediende gegevens is niet op te maken wat het rechtens verkregen niveau is om aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorschriften.

## 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Wegens de aanwezigheid van een extra airco, welke niet meegenomen is in de geluidsberekening, is niet aannemelijk gemaakt dat aan de geluidseisen wordt voldaan.

## 3.7 Spuivoorziening

De openingen van de spuivoorzieningen van de slaapkamers aan de linkerzijde (3.02, 2.02 en 1.02) liggen op de perceelsgrens en liggen daarmee niet op de minimaal vereiste afstand van 2 meter. Er is hiervoor geen erfdienstbaarheid geregeld. De te openen ramen kunnen daarom niet worden meegenomen in de berekening van spuiventilatie. Omdat er geen andere voorziening aanwezig is, wordt niet aan de eisen voldaan.

## 3.11 Daglicht

De slaapkamers aan de linkerzijde (3.02, 2.02 en 1.02) zijn direct aan de perceelsgrens gelegen. Er is hiervoor geen erfdienstbaarheid geregeld. De openingen kunnen daarom niet worden meegenomen in de berekening van de hoeveelheid daglicht toetreding. Aan de eisen voor het equivalente daglichtoppervlak voor deze ruimten kan niet op andere wijze worden voldaan.

## **Conclusie**

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10, lid 1, onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.**



## BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

### **Beoordeling**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn niet bereid af te wijken van deze regels, omdat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom niet worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

### **Bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.'**

Uw aanvraag past niet in artikel 6.2.1, onder a en onder b, en artikel 29.2, onder f, van dit bestemmingsplan, omdat het gebouw niet buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, de goothoogte en bouwhoogte niet mag worden overschreden en de gevelindeling bij verbouw gehandhaafd dient te worden.

Volgens artikel 6.2.1. bedraagt de maximaal toelaatbare goot-en bouwhoogte 9 resp. 10 meter. Na realisatie van de uitbreiding bedraagt de boeibord-/ en bouwhoogte 12,29 meter en 13,84 meter.

Op grond van artikel 29.3 van het bestemmingsplan is het mogelijk de afwijking voor wat betreft het wijzigen van de gevelindeling 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 1<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk de overige afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 en 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<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

### **Overwegingen**

Wij zijn niet bereid de geconstateerde afwijkingen van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

### **Algemeen**

#### *Noodzaak wonen boven de winkels*

Het initiatief is gelegen in de binnenstad van Den Haag, aan een belangrijke winkelstraat (Hoofdwinkelstructuur) van Den Haag. Eigenaren, gebruikers en gemeente zijn het erover eens dat de kwaliteit van de straat moet worden aangepakt. Daarbij wordt ook ingezet op leegstaande verdiepingen. Wonen boven winkels zorgt niet alleen voor minder leegstand op de bovenverdiepingen en meer woningen in de binnenstad, maar ook voor een levendig straatbeeld en een toename van de sociale veiligheid.

#### *Spuistraataakkoord en Beeldkwaliteitsplan*

Het Spuistraataakkoord (RIS306365) is het startpunt geweest om samen met eigenaren/huurders een

beeldkwaliteitsplan voor de gevels te ontwikkelen om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de winkelstraat te verbeteren. Naast de gevelaanpak zet de gemeente in op het stimuleren van wonen boven winkels in de binnenstad. Daar waar mogelijk wordt gestimuleerd gevelaanpak in de Spuistraat en Vlamingstraat te combineren met andere verbouwingsinitiatieven (wonen boven winkels) door initiatiefnemers hierin te begeleiden en het maken van een aparte toegang in de gevel naar de bovenverdieping te subsidiëren. Duurzaamheid is hierin een belangrijk aspect.

Als richtinggevend instrument is het 'beeldkwaliteitsplan Spuistraat en Vlamingstraat (RIS311776)' opgesteld en bestaat uit een algemeen deel en een pandenboek voor zowel de Spuistraat als de Vlamingstraat. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft o.a. stedenbouwkundige principes bij bestaande panden en het realiseren wonen boven winkels.

#### *Karakteristiek pand*

Binnen het bestemmingsplan St. Jacobskerk e.o., sinds 1 januari 2024 onderdeel van het Omgevingsplan Den Haag, is bijlage 1 en 2 respectievelijk een kaart en lijst met karakteristieke panden bij de toelichting gevoegd. Daarin staat vermeldt dat Spuistraat 23 een karakteristiek pand betreft. Het aan de achterzijde grenzende pand (adres: 1<sup>e</sup> Haagpoort nr. 5) behoort hier niet toe.

De initiatiefnemer heeft aanvullende gegevens verstrekt. O.a. een aantal tekeningen zijn aangepast. Deze worden in het advies hieronder meegenomen. Evenals het advies van bouwfysica en een akte met perceelsgrenzen.

#### **Met betrekking tot de bouwregels:**

##### *Bouwwolume*

In voorliggend initiatief is er sprake van sloop/nieuwbouw ter plaatse van 1<sup>e</sup> Haagpoort nr. 5. De tweelaagse bebouwing met zadeldak wordt vervangen door een volume van vier verdiepingen. Op het achterperceel van Spuistraat 23 wordt een kleine aanbouw gesloopt en ook vervangen door een volume met vier verdiepingen. Deze volumes sluiten op elkaar aan en wordt op de bovenste verdieping aangesloten op de bestaande dakopbouw van Spuistraat 23. Hierdoor ontstaat er over beide percelen (Spuistraat 23 en 1<sup>e</sup> Haagpoort nr. 5) een doorgaand L – vormig volume van vier verdiepingen met een boeibordhoogte ter plaatse van dit platte dak van circa 12,3 meter. Het geluidscherm heeft een hoogte van 1,5 meter en een bouwhoogte van 13,835 meter. Vanuit de Adviescommissie Omgevingskwaliteit kunnen o.a. nadere eisen worden gesteld omtrent de vorm en materialisering van het geluidscherm.

De bouwhoogte in de directe omgeving heeft min of meer een gelijkwaardige bouwhoogte. De (nieuwe) Passage heeft aan de zijde van Spuistraat 23 een max. bouwhoogte van 13 meter en het naastgelegen perceel Spuistraat 21 een max. goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12,5 en 14 meter. Daarnaast zijn de naastgelegen panden allen voorzien van een platdak. Vanwege de omringende bouwhoogtes en -vorm is een boeibordhoogte van circa 12,3 meter en een bouwhoogte van circa 13,84 meter ruimtelijk goed voorstelbaar. Vanuit de openbare ruimte is niet zichtbaar dat het gebouw in de 1<sup>e</sup> Haagpoort nr. 5 en Spuistraat 23 één bouwkundig geheel vormt.

##### *Dakopbouw Spuistraat 23*

De bestaande dakopbouw c.q. kapverdieping bevat aan de voorzijde van het hoofdgebouw maar aan twee zijde steile dakschilden. Deze dakopbouw heeft (vermoedelijk) de oude schilddak vervangen die nog aanwezig is aan de achterzijde van het hoofdgebouw. Een boeibordhoogte van 12,3 m is stedenbouwkundig ruimtelijk voorstelbaar, maar vanuit Cultuurhistorie en/of de Adviescommissie

Omgevingskwaliteit kunnen o.a. nadere eisen worden gesteld omtrent de dakvorm en/of dakschilden. Zo worden bijvoorbeeld de dakschilden aan de Spuistraat 23 ingekort wat mogelijk te veel ten koste gaat van het karakteristieke pand.

#### *Installaties*

Bovenop het nieuwe volume ter plaatse van 1<sup>e</sup> Haagpoort nr. 5 wordt een groep installaties voorgesteld. Deze worden rondom in de vorm van een rechthoek voorzien van een geluidsscherm om te kunnen voldoen aan de gestelde maximale geluidsbelasting. Door Bouwfysica wordt getoetst of het (geproduceerde) geluidsniveau de wettelijke eisen en regels voor geluidsbelasting niet overschrijdt. Dit geldt voor alle installaties zoals het warmtepompsysteem en de mechanische ventilatie (airco's). Voor de bouwfysische beoordeling is niet aannemelijk gemaakt dat de maximale geluidsbelasting niet wordt overschreden.

#### *Balkons*

Het L-vormig plattegrond wordt ter plaatse van de overgang naar het hoofdgebouw Spuistraat 23 verbreed. In de oksel ervan wordt elke woning voorzien van een balkon. Privacy problemen zijn nagenoeg uitgesloten vanwege de aanwezigheid van louter blinde gevels aan de achterzijde. Er is ruimtelijk geen bezwaar voor private buitenruimte op deze plek.

#### *Logistiek / ontsluiting*

De winkelfunctie blijft op de begane grond gehandhaafd en de drie erboven gelegen verdiepingen bevat 3 woningen (circa 85 m<sup>2</sup> per woning). De ontsluiting van deze woningen geschiedt via 1<sup>e</sup> Haagpoort nr. 5, waar ook een inpandig collectieve fietsenstalling is gesitueerd. Met de aanwezigheid wordt het plaatsen van fietsen in de Spuistraat (een drukke winkelstraat) en plaatsing van fietsen in de 1<sup>e</sup> Haagpoort (vluchtroute) tegengegaan. Om de hoofdentree van de woningen te bereiken dient echter gebruik gemaakt te worden van de 1<sup>e</sup> Haagpoort. Volgens de eigendomsakte met bijbehorende uitgiftetekening (bijlage 1, tekeningnummer OM-092-G-3, d.d. 14-06-2010) is deze niet behorend en/of in eigendom van het perceel Spuistraat 23 (Perceel 2399). Volgens deze akte geldt voor de 1<sup>e</sup> Haagpoort (vanaf de beoogde hoofdentree woningen tot aan het Spui) een beperkte erfdienstbaarheid namelijk het recht van vluchtroute op zodanige wijze dat wordt voldaan aan het besluit brandveilig gebruik bouwwerken, zoals is aangegeven met streeparcering op de als bijlage 1 van de eigendomsakte behorende uitgiftetekening. Gezien deze akte kan de 1<sup>e</sup> Haagpoort niet worden gebruikt voor de ontsluiting van de hoofdentree woningen en/of de inpandige fietsenstalling. Dit is strijdig met de erfdienstbaarheid.

#### *Postvakken, deurbel, hekwerk, etc.*

De 1<sup>e</sup> Haagpoort is momenteel een doodlopende steeg c.q. nooduitgang met een beperkte erfdienstbaarheid (lees: recht van vluchtweg). Aan deze 1<sup>e</sup> Haagpoort grenst de Hoofdentree waar ook de brievenbussen en deurbel zich bevinden. Volgens de eigendomsakte geldt voor het deel tussen de hoofdentree van de woningen en de Spuistraat enkel een recht van vluchtroute. Formeel is het geen openbaar of semi-openbaar gebied. Waardoor de bereikbaarheid van de postvakken niet wordt gewaarborgd (zo eist Postnl een maximale afstand van 10 meter vanaf de openbare weg). En vanuit het gegeven dat de 1<sup>e</sup> Haagpoort enkel als vluchtweg is opgenomen in de eigendomsakte hebben wij sterke het vermoeden dat het hekwerk enkel als nooduitgang zal blijven functioneren. Wat de toegankelijkheid tot de 1<sup>e</sup> Haagpoort ook belemmert.

Overigens is vanuit het oogpunt van sociale veiligheid handhaving van het afgesloten hekwerk wel voorstelbaar.

### *Ramen*

Gezien de akte omtrent de 1<sup>e</sup> Haagpoort (de erfdiensbaarheid beperkt zich enkel tot een recht van vluchtroute) speelt er nog iets anders, namelijk: Het burgerlijk wetboek, artikel 5:50. Dit artikel stelt dat het niet is toegestaan om in een muur of dak dat binnen twee meter van de erfgrens staat een te openen raam met doorzichtig glas te plaatsen. De kleine aanbouw (van 1<sup>e</sup> Haagpoort nr. 5) gelegen aan de achterzijde wordt gesloopt en de nieuwbouw wordt voorzien van een hoofdentree op de begane grond en (slaapkamer)ramen op de verdiepingen. Deze ramen staan op de erfgrens waardoor er geen sprake is van nul meter afstand in plaats van minimaal twee meter zoals gesteld in het Burgerlijk Wetboek. Het advies van Bouwfysica stelt hierbij:

*“De slaapkamers grenzend aan de 1<sup>e</sup> Haagpoort hebben een te openen onderdeel voor daglicht en spui ventilatie die enkel via dat raam gerealiseerd kan worden. Omdat hiermee de perceelgrens langs deze gevel loopt, mogen deze onderdelen niet meegenomen worden als daglichttoetreding en spui voorziening. Gezien deze ruimtes geen andere voorzieningen hebben, voldoen ze dus niet aan de eisen.”*

### *Cultuurhistorie*

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 10 juli 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd: “De commissie kan instemmen met het wijzigen van de winkelpui. De gekozen detaillering en indeling is voldoende passend bij de monumentale gevel. Ook kan de commissie instemmen met het plaatsen van achterzet ramen op de verdieping. Deze zijn zorgvuldig gedetailleerd en vormen geen aantasting van het monument. De commissie gaat er vanuit dat de verdere voorgevel ongewijzigd blijft.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het verlenen van de vergunning. Stedenbouwkundig is het volume voorstelbaar, maar zijn de wijze van ontsluiting en toegankelijkheid en het niet voldoen aan het Burgerlijk Wetboek de argumenten die zich tegen het verlenen van de vergunning verzetten.

### **Conclusie**

**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 moet worden geweigerd.**