

PRIBA DEN HAAG

FIMEK
ESTATE

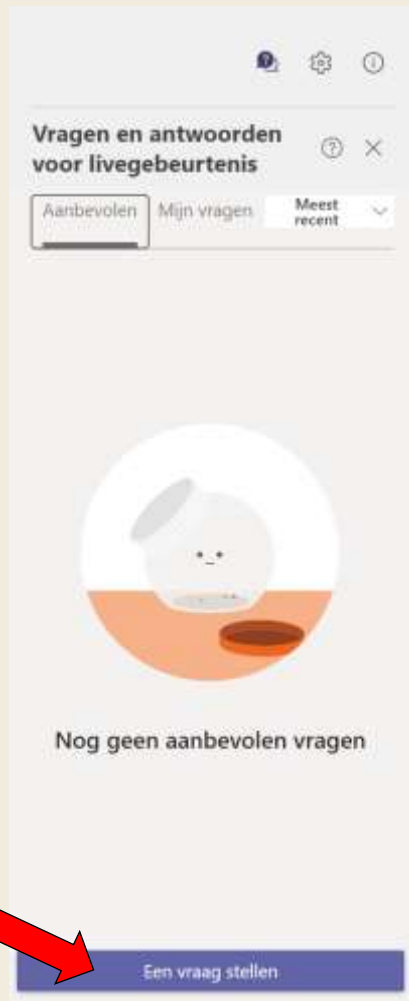
 **Capricorn Capital Group**
private investment office



Agenda

- Introductie
- Toelichting FiMek Estate en Capricorn Capital Group
- Toelichting Gemeente Den Haag over PUK besluit
- Presentatie ontwerp
- Toelichting uitvoering
- Vragenronde
- Afsluiting

Vragen of opmerkingen?



Vermeld hierbij of u een omwonende of ondernemer in de buurt bent.

 Uw naam (optioneel)

Een vraag stellen

☐ Anoniem plaatsen 

Spreekers van vanavond



Thijs Ruiter – FiMek Estate



Joyce Verstijnen – Bedaux de
Brouwer Architecten



Katleen van den Meerschaut –
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Den Haag

Wie zijn wij?

Thijs Ruiter
FiMek Estate

FiMEK
ESTATE

 **Capricorn Capital Group**
private investment office

- Capricorn Capital Group en FiMek estate
- Architect Bedaux de Brouwer Architecten
- Priba locatie bekend als het ‘Zeeman’ pand
- Eén van de laatste plekken aan de Grote Marktstraat van deze omvang die nog niet aangepakt is.
- Leefbaarheid toevoegen aan de locatie d.m.v. winkelen, wonen, fietsenstalling en groen.
- In goed overleg met de burens.



Korte terugblik

- Participatie omgeving gestart - mei 2021
- Besluitvorming PUK vertraagd - prognose juli 2021
- Behandeling PUK College B&W - december 2021
- Behandeling PUK in gemeenteraad - januari 2022
- Vervolg planuitwerking ontwikkeling - gestart

Toelichting PUK besluit

Katleen van den Meerschaut
DSO Gemeente Den Haag



Den Haag

Planuitwerkingskader

Priba

Waarom een Planuitwerkingskader (PUK)?

- Gemeente maakt een PUK i.s.m. de ontwikkelende partij
- PUK bevat spelregels waar een toekomstige ontwikkeling aan moet voldoen:
 - kaders en randvoorwaarden voor stedenbouwkundige en juridische aspecten, programma, functies, milieu, duurzaamheid, etc.
- Communicatie met de omgeving
- Na besluit over PUK kan ontwikkelaar het ontwerp verder uitwerken tot een bouwplan
- Publicatie PUK op www.raadsinformatie.denhaag.nl

Proces

- Participatie met omgeving - start 19 mei 2021
- Gemeente maakt PUK i.s.m. ontwikkelaar
- College B&W stuurt PUK ter instemming naar gemeenteraad
- Gemeenteraad stemt met ruime meerderheid in met PUK – 20 januari 2022
- 4 amendementen aangenomen (voorstel tot verandering) over:
 - kwaliteit/ontsluiting Raamstraat, aandacht beeldkwaliteit en welstand
- 2 moties aangenomen (verzoek standpunt in te nemen) over:
 - openbaar toilet, toewijzing middeldure huurwoningen
- College B&W stelt PUK vast

Vervolg proces

Voorlopig Ontwerp

U kunt reageren



Bestemmingsplan:

**Afwijking mogelijk met reguliere
voorbereidingsprocedure
(8 weken)**

U kunt informeel uw zienswijze
indienen

Goedkeuring door college

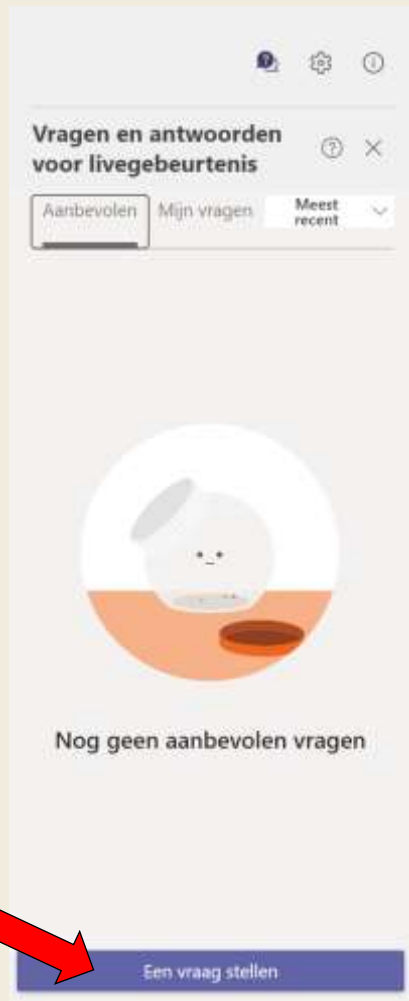


Omgevingsvergunning

U kunt formeel bezwaar maken

Afgegeven door college

Vragen of opmerkingen?



Vermeld hierbij of u een omwonende of ondernemer in de buurt bent.

 Uw naam (optioneel)

Een vraag stellen

☐ Anoniem plaatsen 

Ontwerp

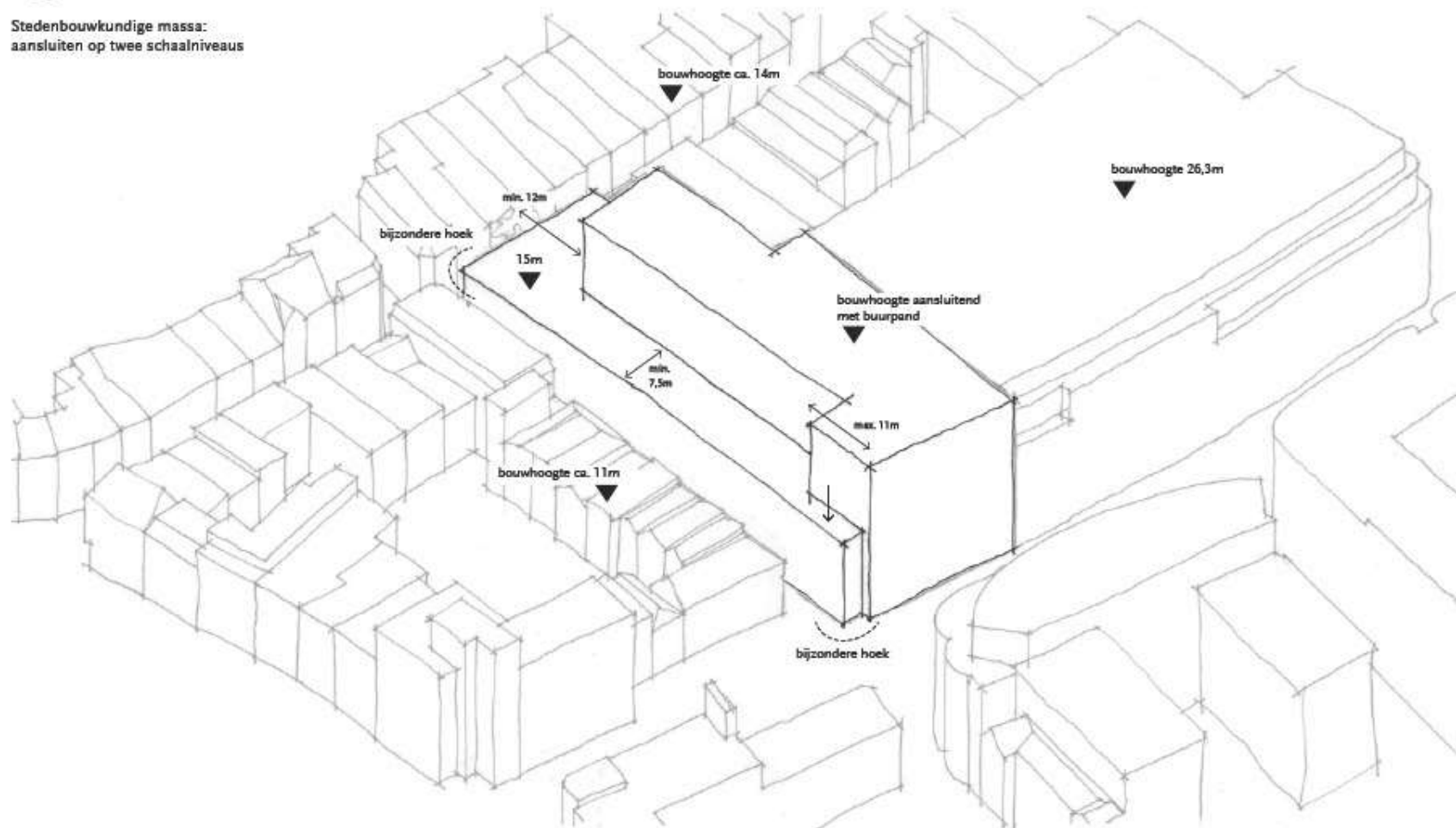
Joyce Verstijnen

Bedaux de Brouwer Architecten



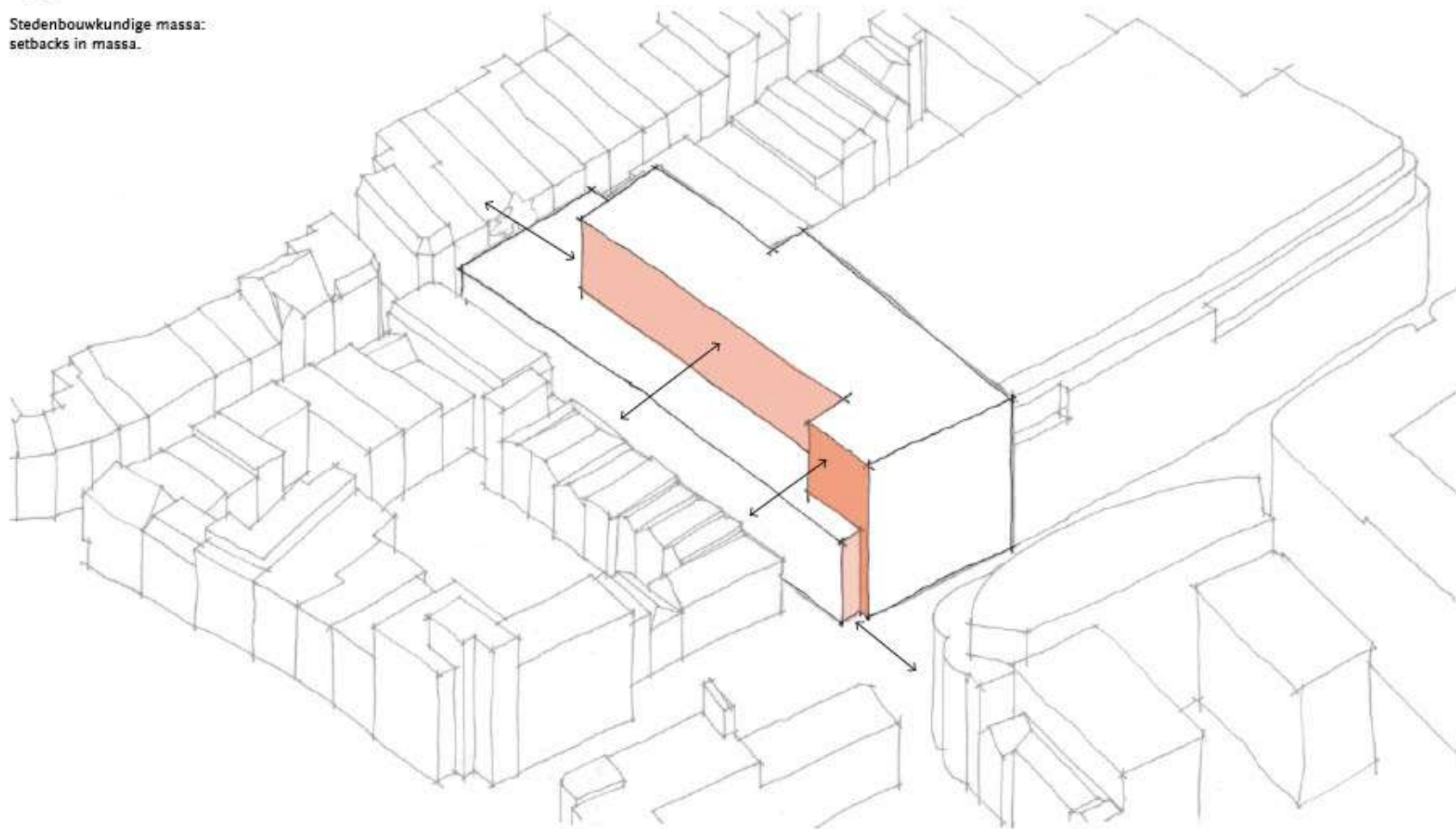


Stedenbouwkundige massa:
aansluiten op twee schaalniveaus



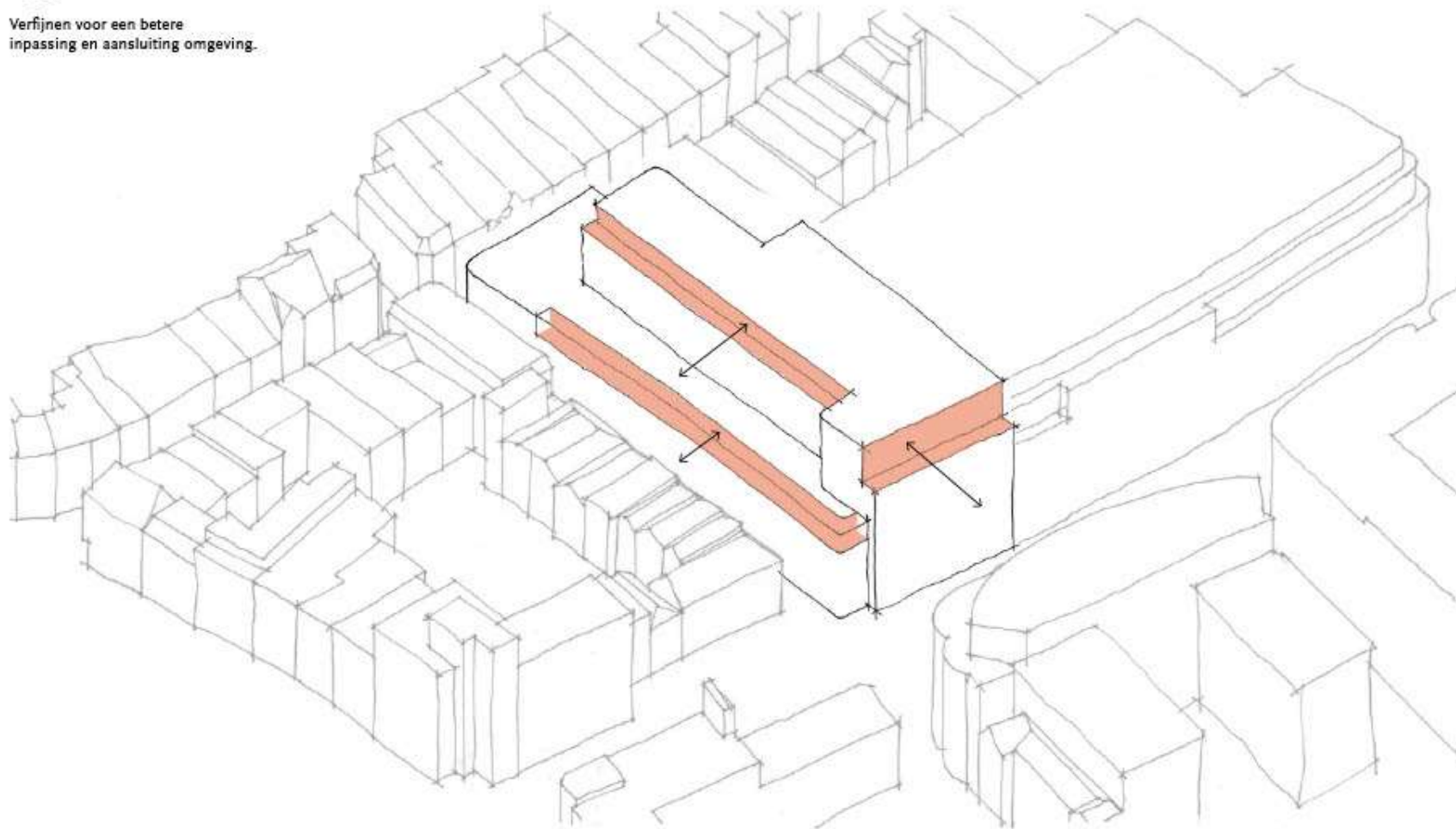


Stedenbouwkundige massa:
setbacks in massa.





Verfijnen voor een betere
inpassing en aansluiting omgeving.





Ambities

BETERE AANSLUITING OP CONTEXT

voortbouwen op aanwezige architectuur
voortbouwen op Haagse baksteenarchitectuur

VERGROENEN

verrijken beleving van de binnenstad
versterken stedelijk habitat voor soorten
verbeteren leefbaarheid in de stad

VERRIJKEN BELEVING

activeren van commerciële plint
toevoegen woonprogramma in de binnenstad
activeren openbare fietsenstalling

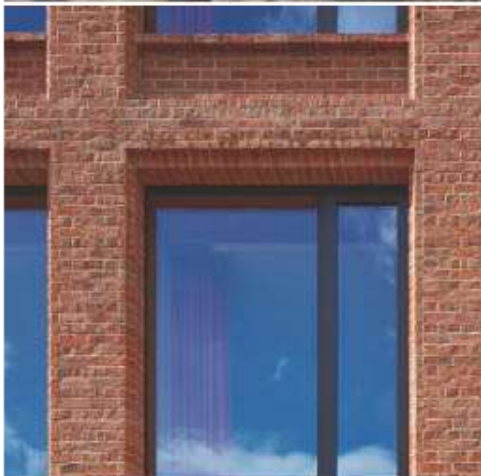
referentie Nieuwe Haagse School
Rosaaschool & Gelderlandschool - C.A. Kentie



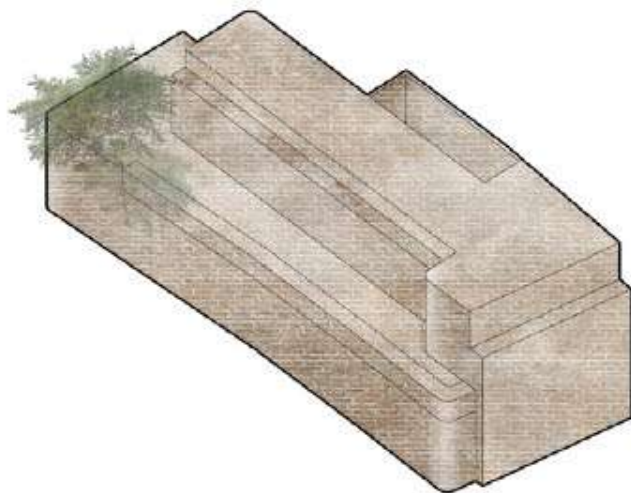
referentie locatie
De Bijenkorf Grote Marktstraat - Piet Kramer



referentie Nieuwe Haagse School
Bavinkaschool - W.M. Dudok



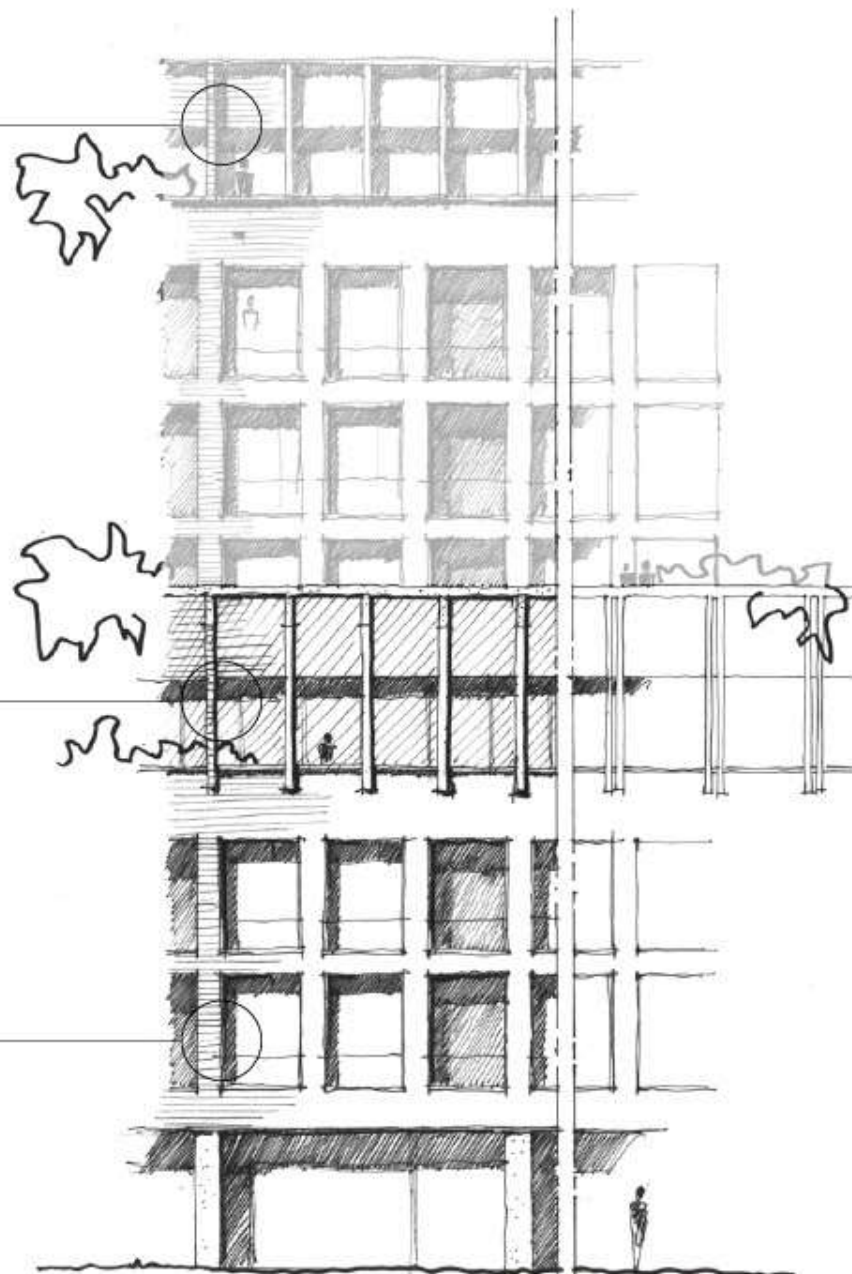
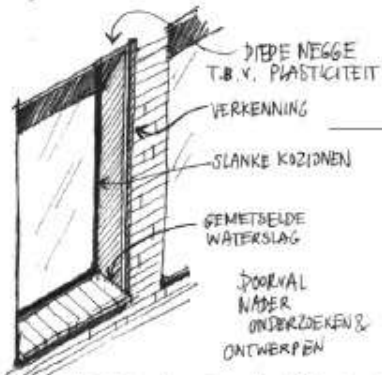
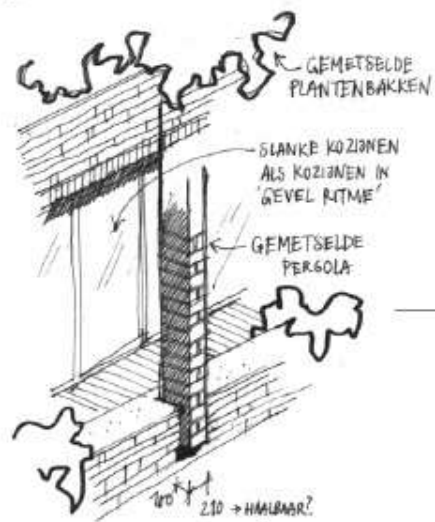
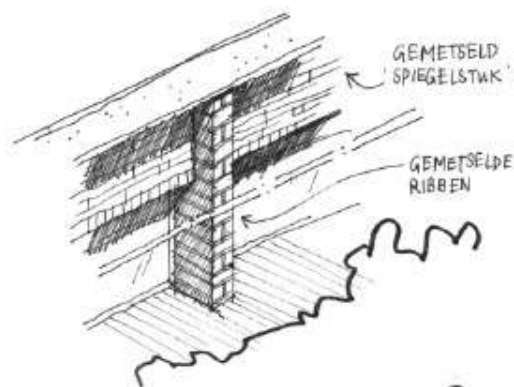
< referentie
hedendaagse vertaling
gemetselde detaillering



baksteensculptuur

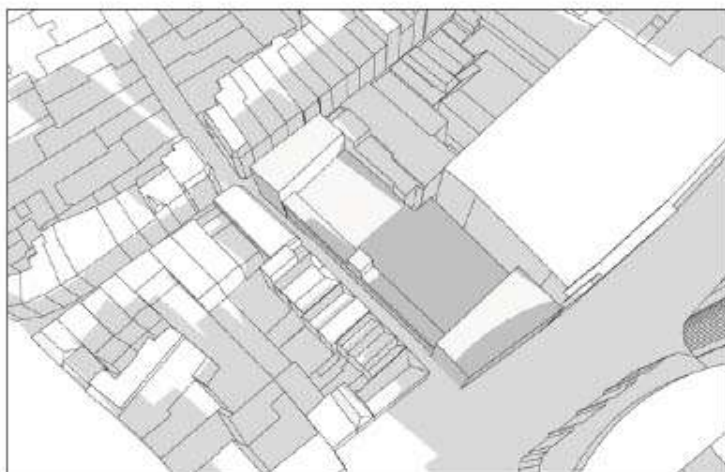
- ambachtelijk metselwerk
- groen als onderdeel van het gebouw
- natuurstenen elementen
- plasticiteit in de gevel
- strakke detaillering



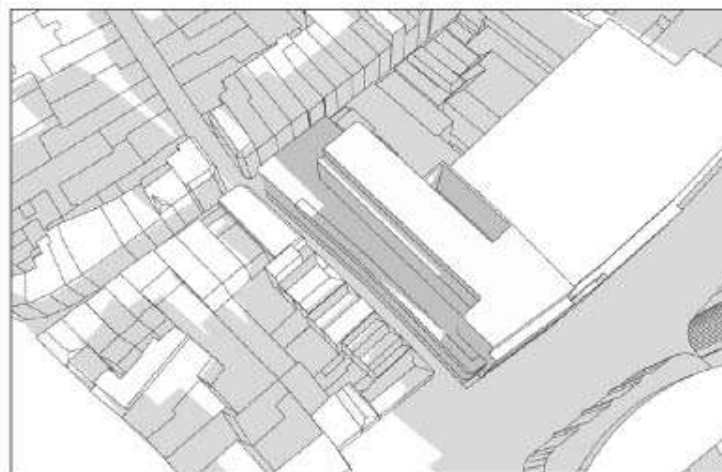




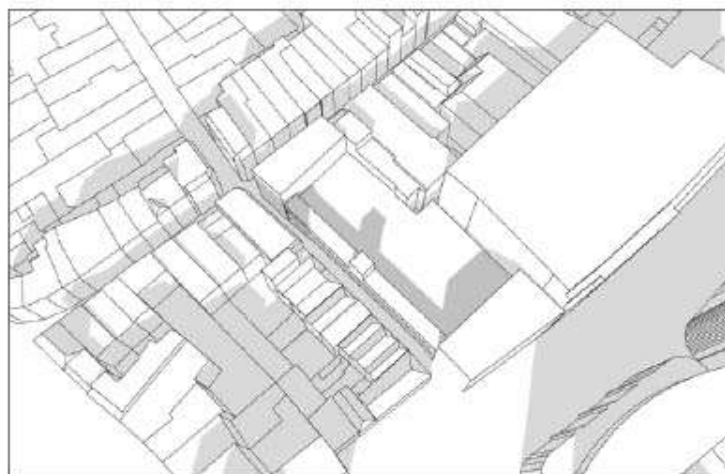
BESTAANDE SITUATIE 11:00 UUR 19 FEBRUARI



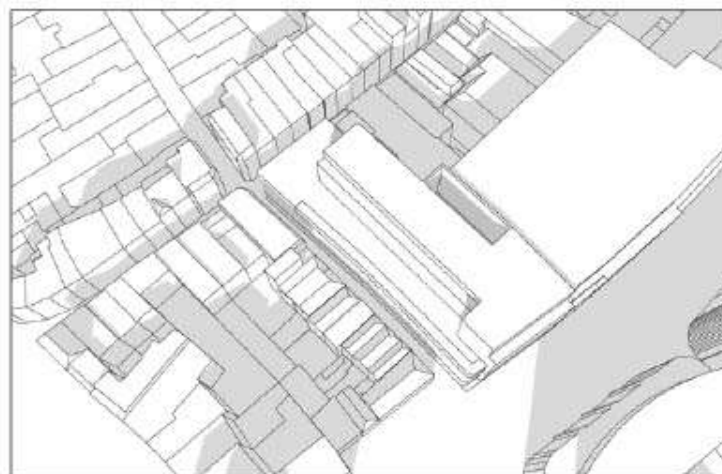
TOEKOMSTIGE SITUATIE 11:00 UUR 19 FEBRUARI



BESTAANDE SITUATIE 15:00 UUR 19 FEBRUARI



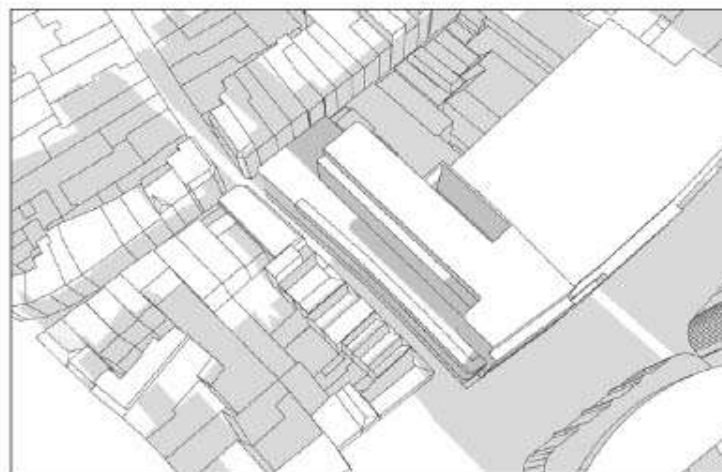
TOEKOMSTIGE SITUATIE 15:00 UUR 19 FEBRUARI



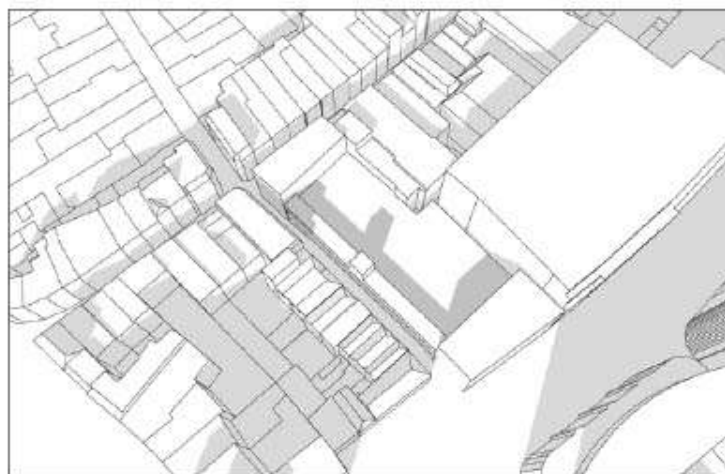
BESTAANDE SITUATIE 11:00 UUR 21 OKTOBER



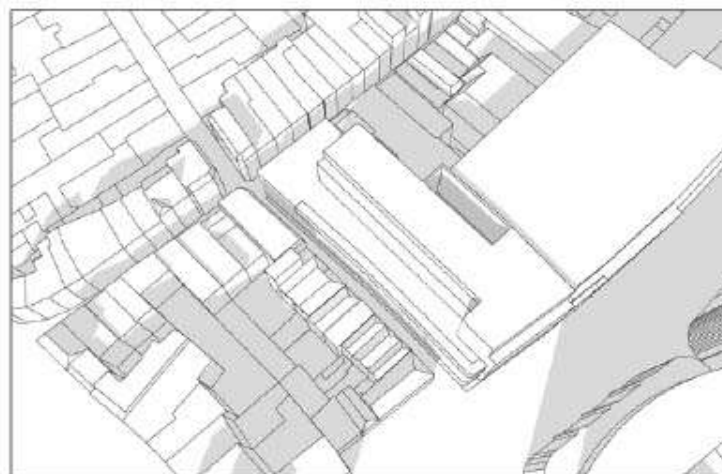
TOEKOMSTIGE SITUATIE 11:00 UUR 21 OKTOBER



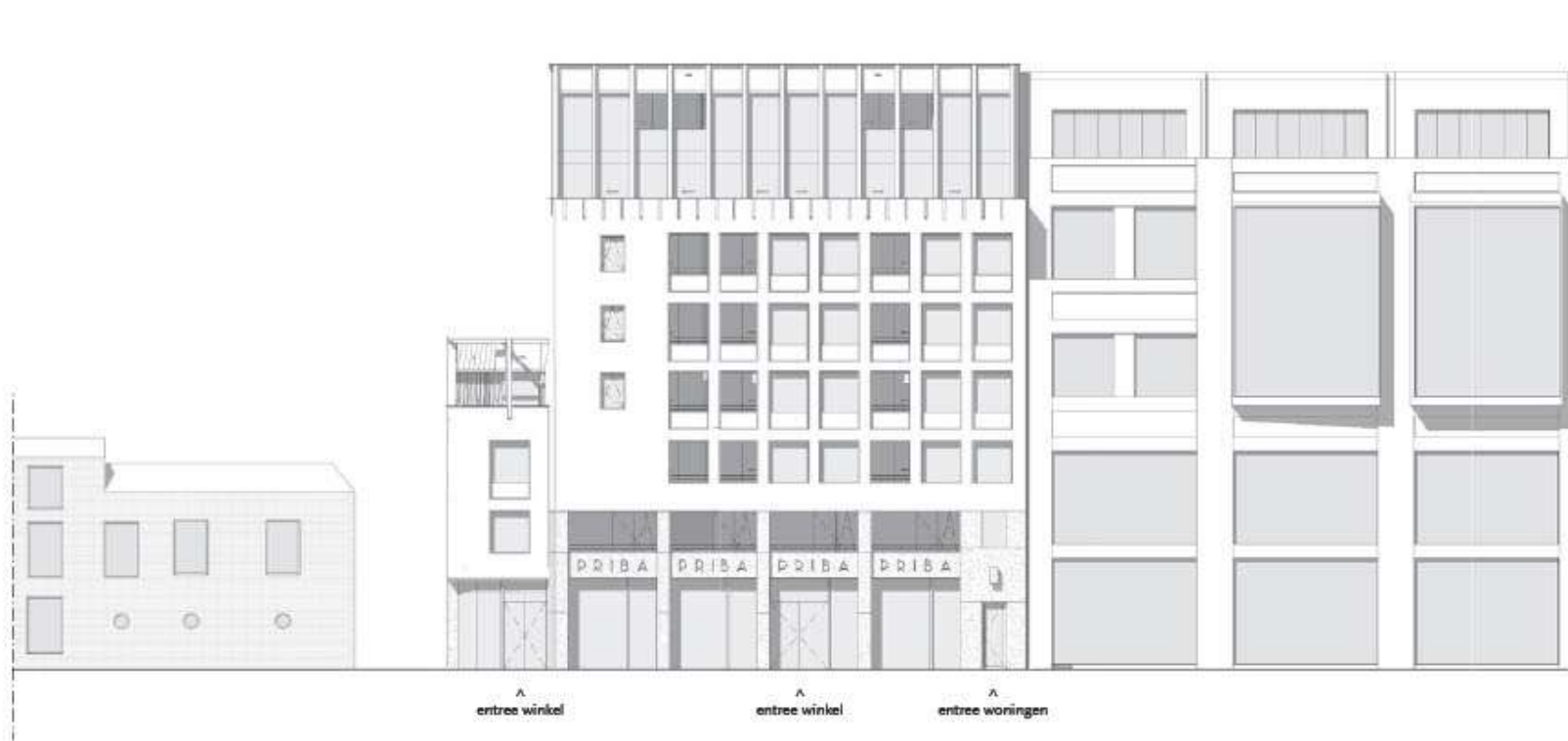
BESTAANDE SITUATIE 15:00 UUR 21 OKTOBER

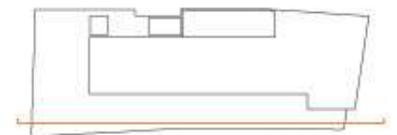
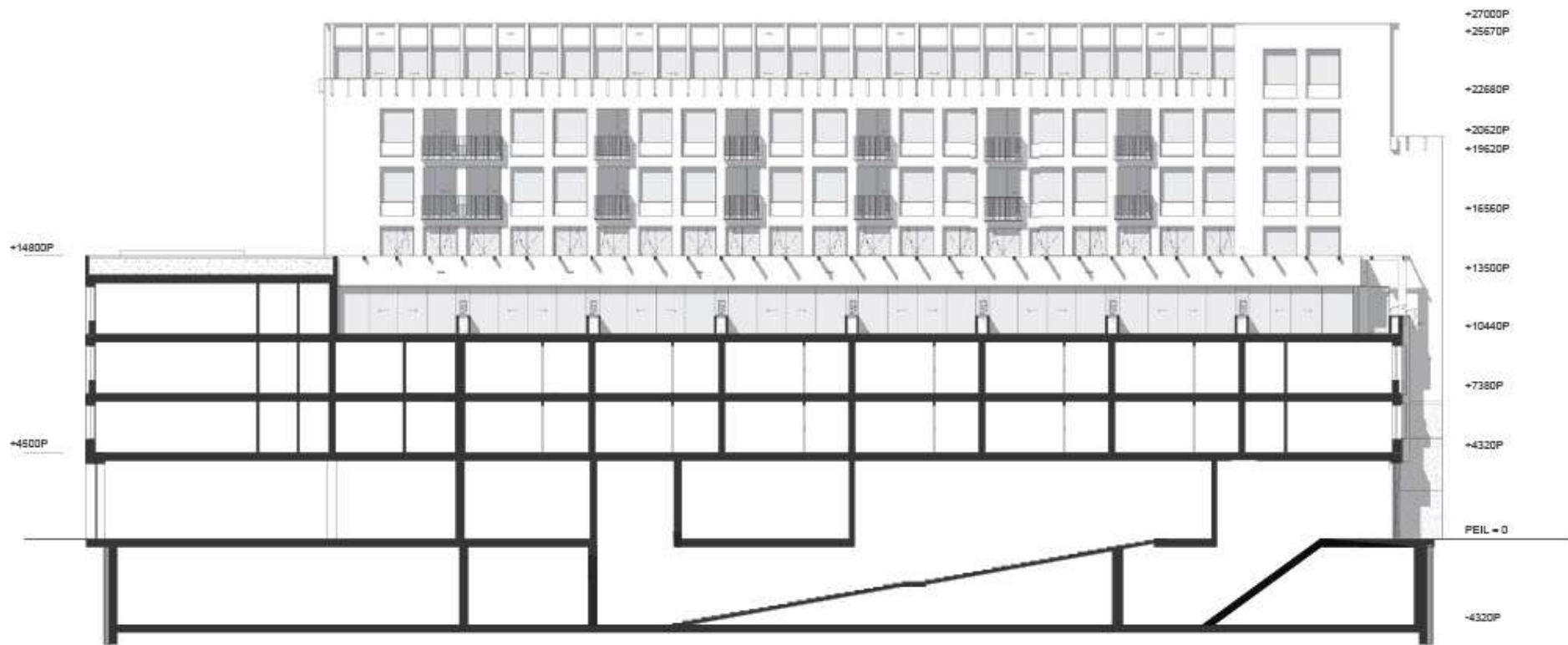


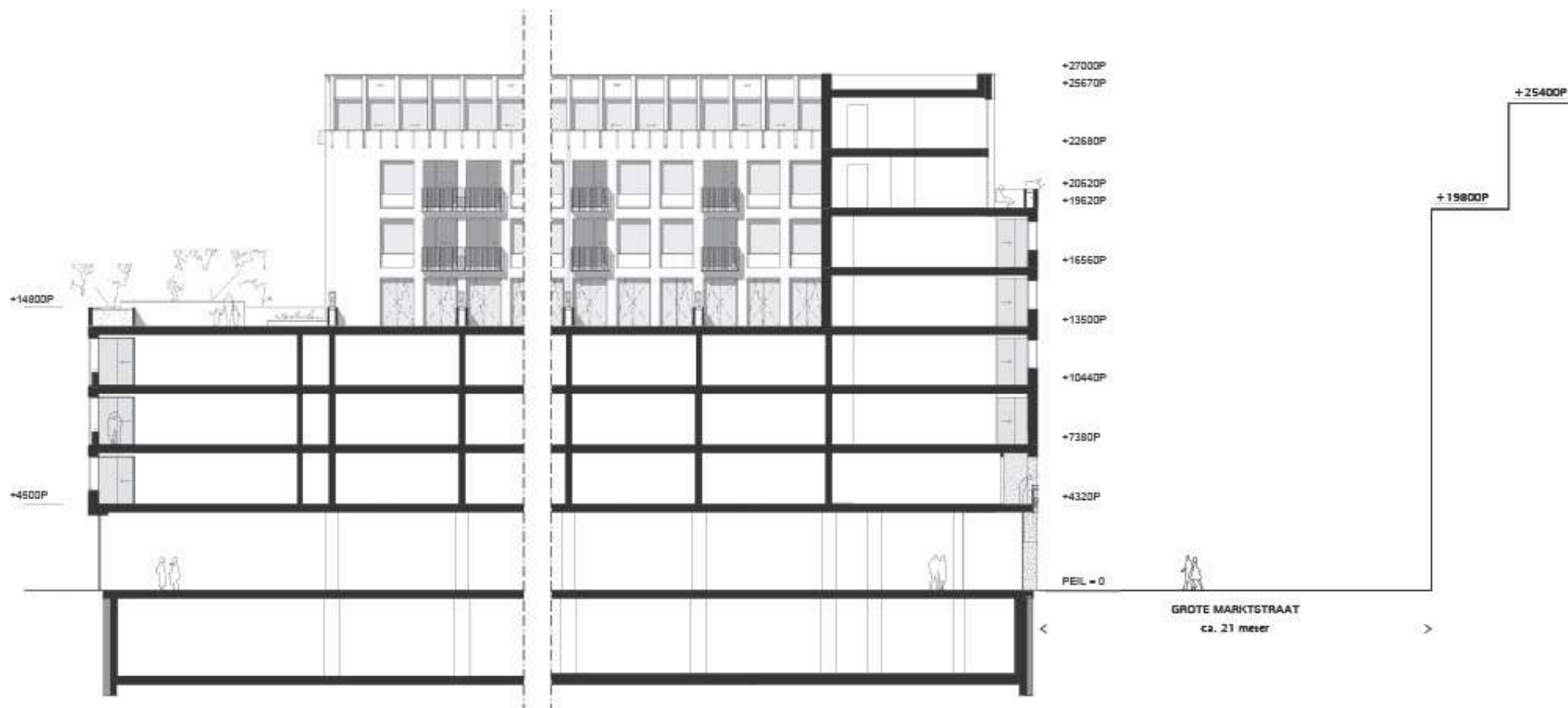
TOEKOMSTIGE SITUATIE 15:00 UUR 21 OKTOBER



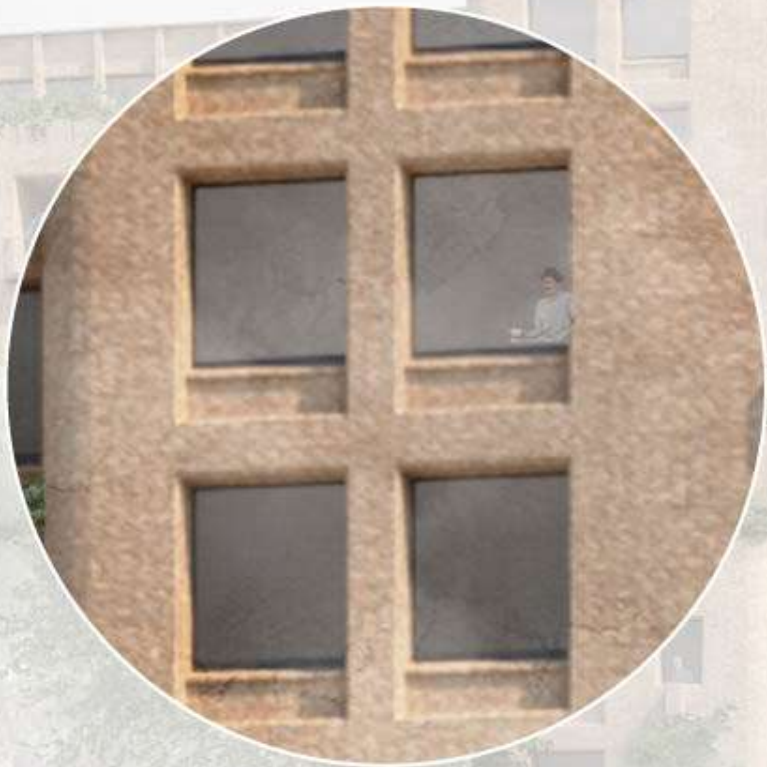




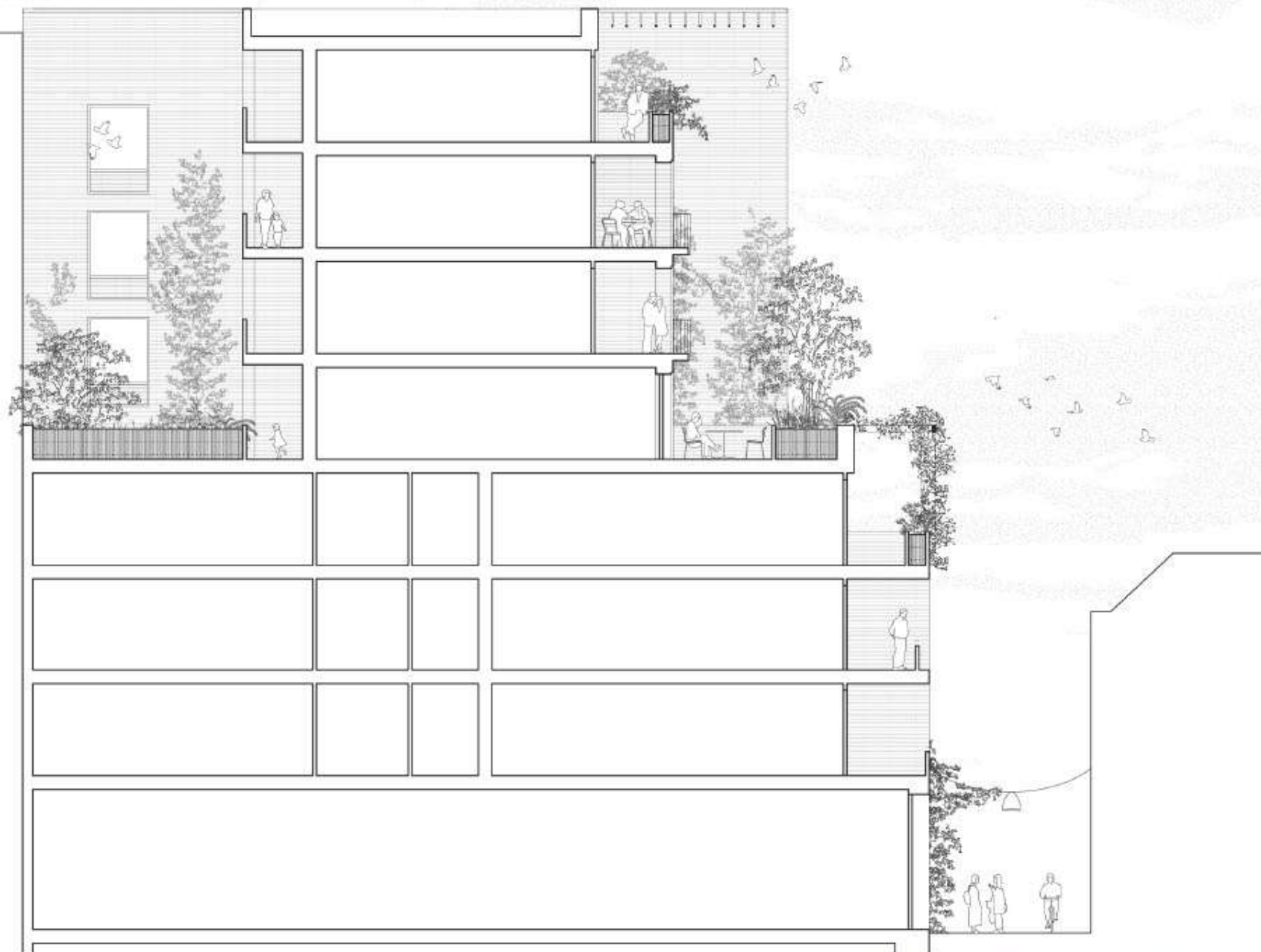




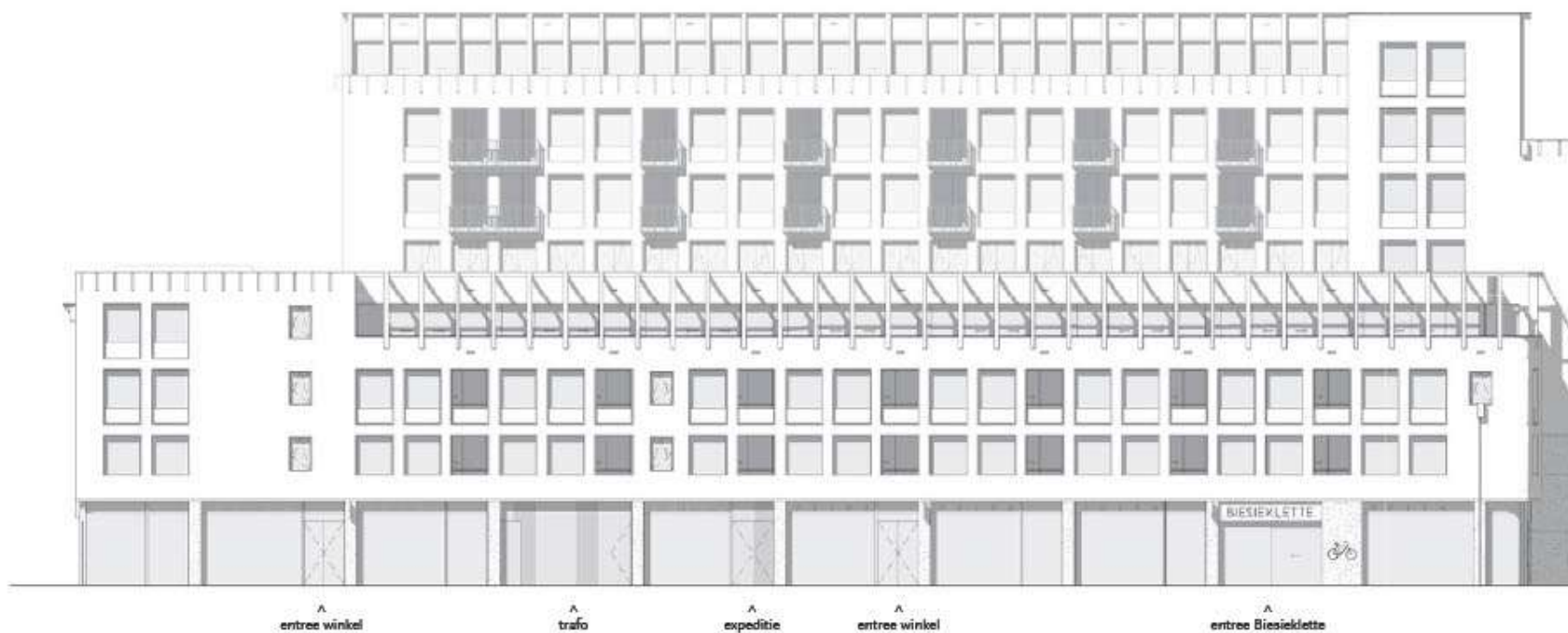
privacy en beperking inkijk
gemetselde spiegelstukken



privacy en beperking inkijk
ramen liggen verdiept t.o.v. gevel









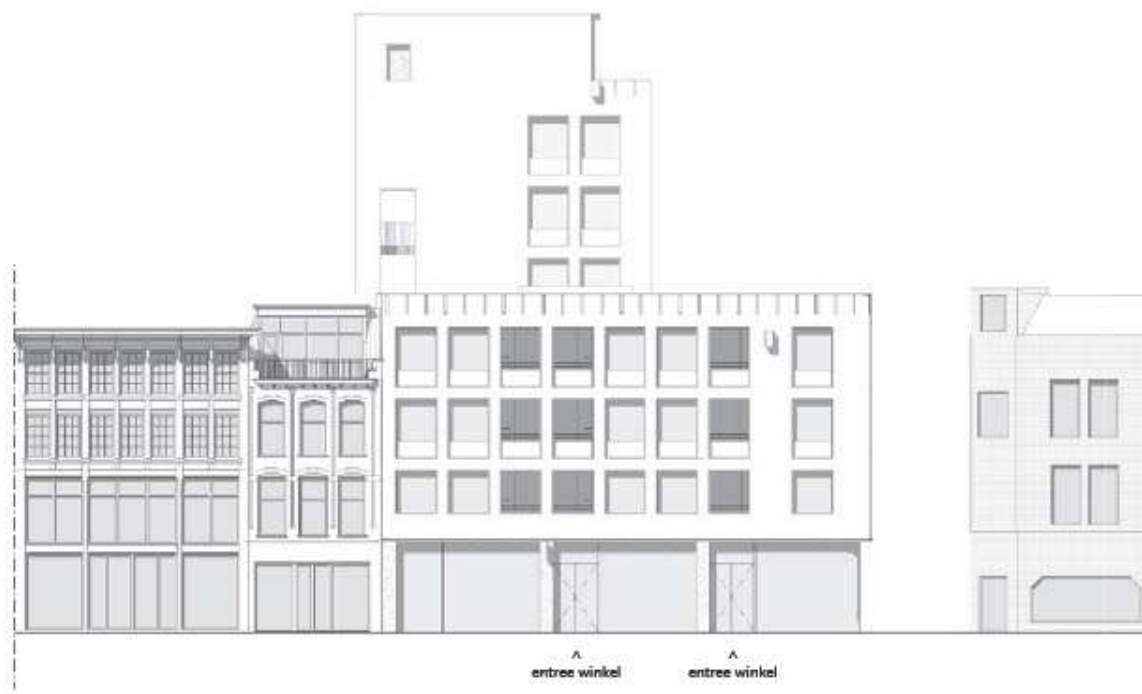
impressie | zicht vanuit de Raamstraat

DE WOLFF & OLIVER ARCHITECTEN

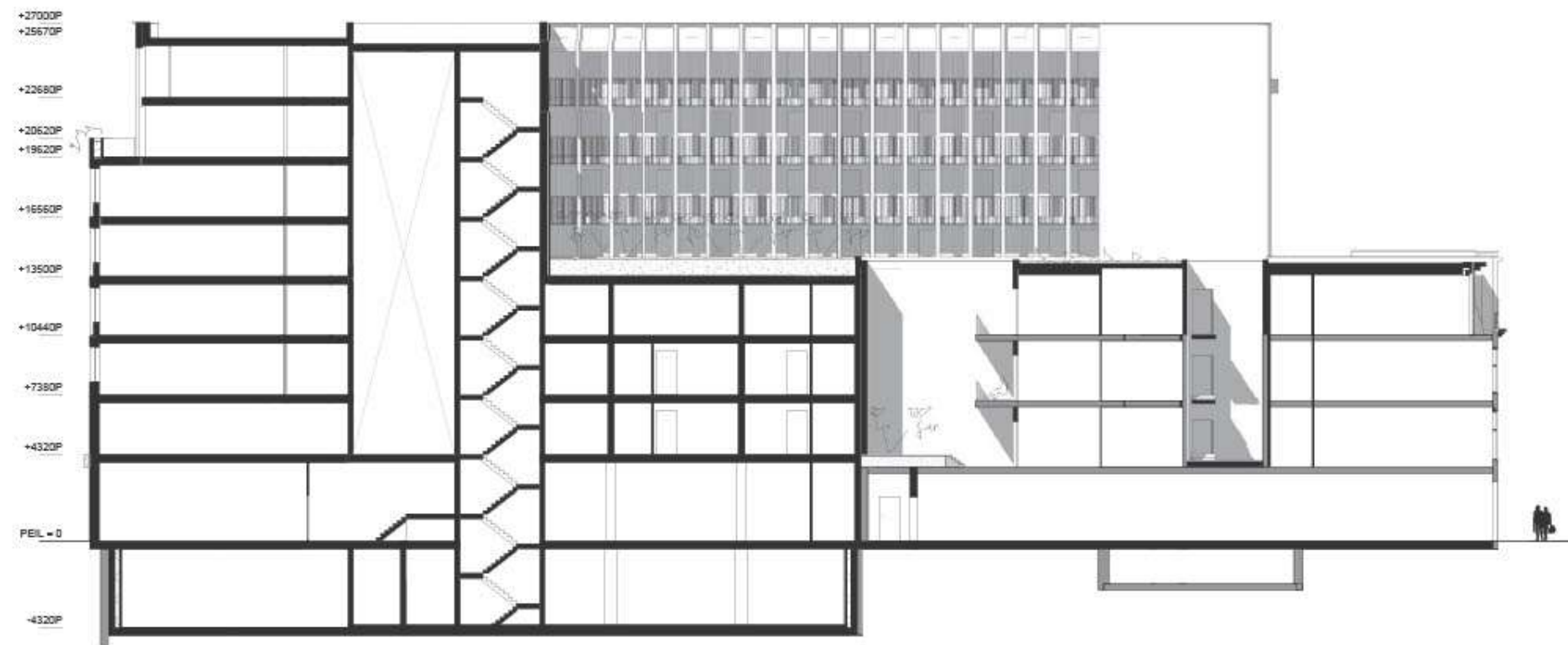


impressie | hoek Vlammingstraat - Raamstraat

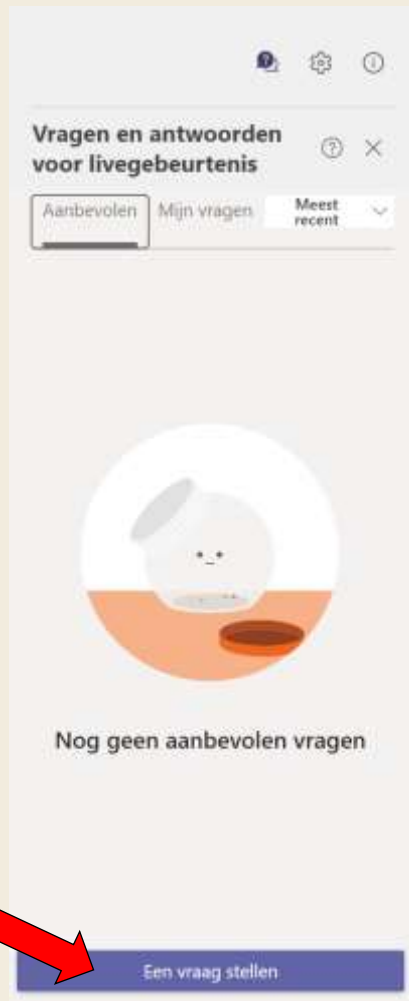
BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN







Vragenronde



Vermeld hierbij of u een omwonende of ondernemer in de buurt bent.

 Uw naam (optioneel)

Een vraag stellen

☐ Anoniem plaatsen 

Vervolgproces

Thijs Ruiter
FiMek Estate

- Vooroverleg welstand gestart
- Afronding onderleggers Omgevingsvergunning met verwerking laatste inzichten omgeving en welstand
- Procedure Omgevingsvergunning
- Start sloop- en bouwwerkzaamheden 4^e kwartaal 2022
- Bouwwerkzaamheden tot en met 2^e kwartaal 2024

Uitvoering

Thijs Ruiter
FiMek Estate

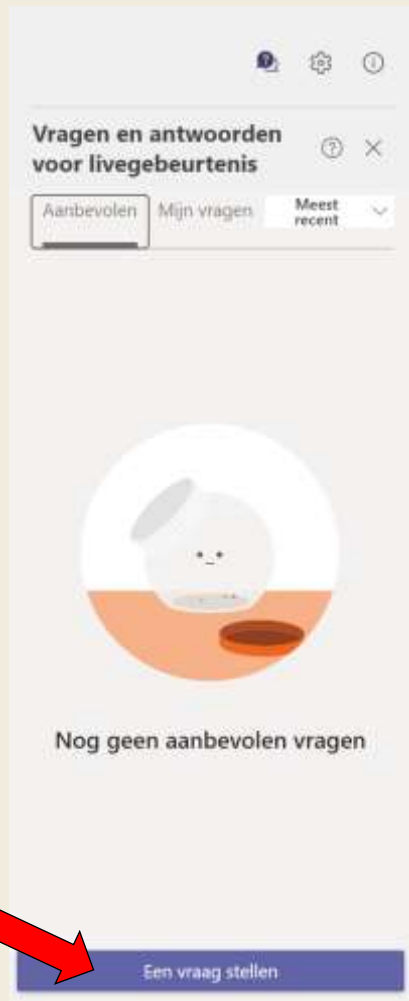
- BVC-beoordelingskader
Bereikbaarheid, Verkeersveiligheid en Communicatie
- Bouwkundige vooropname omliggende panden
- Goede communicatie voor en tijdens bouw
- Sloopwerkzaamheden
- Bouwen met aandacht voor de buurt

Vooruitblik

Thijs Ruiter
FiMek Estate

- Verder uitwerken van ontwerp naar aanvraag omgevingsvergunning
- Afstemmen BVC-kaders
- Selectie bouwer
- Na aanvraag omgevingsvergunning en voor aanvang werkzaamheden vervolg participatie met concrete informatie over de sloop- en bouwwerkzaamheden

Vragenronde



Vermeld hierbij of u een omwonende of ondernemer in de buurt bent.

 Uw naam (optioneel)

Een vraag stellen

☐ Anoniem plaatsen 

Afsluiting

- Website houden we up-to-date: **www.priba-den Haag.nl**
- Aanvullende vragen of opmerkingen? Mail naar **info@priba-den Haag.nl**
- Vervolgcommunicatie verloopt digitaal. Meldt u aan voor de nieuwsbrief onderaan de website voor updates
- Indien u een kopie van het verslag wenst, meldt u dan aan voor de nieuwsbrief.