

Verslag

Informatiebijeenkomst
Herontwikkeling Priba Den Haag
9 februari 2022, via Livestream

Op woensdag 9 februari 2022 organiseerden FiMek Estate en Capricorn Capital Group een openbare informatieavond over de herontwikkeling van het voormalige Priba warenhuis. Vanwege de coronamaatregelen vond deze bijeenkomst online plaats.

De omgeving (bewoners en ondernemers) is huis aan huis per brief uitgenodigd voor deze avond. Er zijn 300 brieven verspreid (zie bijlage 1). Alle burens en geïnteresseerden die zich eerder hadden opgegeven voor het ontvangen van nieuwsupdates van het project, hebben de uitnodiging digitaal ontvangen. Zij ontvangen ook dit verslag.

De opname is terug te kijken op de website www.priba-denhaag.nl en is op moment van schrijven 75 keer teruggekeken. De presentatie zelf staat ook als los document op de website. Dit verslag omvat een samenvatting op hoofdlijnen en een overzicht van de gestelde vragen en antwoorden.

Welkom

Suzanne Witteman, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik, opent de avond. Aanwezig als presentator vanuit huis zijn vertegenwoordigers van FiMek Estate en Capricorn Capital Group, gemeente Den Haag en Bedaux de Brouwer Architecten.

Toelichting FiMek Estate en Capricorn Capital Group

Vertegenwoordiger van ontwikkelende partijen FiMek Estate en Capricorn Capital Group vertelt wat zij van plan zijn met de locatie van het voormalige Priba warenhuis. Samen met het team van Bedaux de Brouwer Architecten wordt er een herontwikkelingsplan gemaakt voor een nieuw gebouw. Het nieuwe pand heeft ruimte voor winkelen én wonen. Ook de fietsenstalling komt terug. In mei 2021 hebben we de plannen voor het pand de eerste keer aan de omgeving gepresenteerd. De gemeenteraad van Den Haag heeft inmiddels ingestemd met het Planuitwerkingskader (PUK).

Toelichting Gemeente Den Haag

Projectleider van de Gemeente Den Haag licht toe hoe het proces van het PUK is gegaan. En vertelt over moties en amendementen die door de gemeenteraad zijn meegegeven.

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42 -1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com



In het PUK staan de spelregels en kaders voor het ontwerp waar de ontwikkelaar zich aan moet houden. Als het ontwerp verder is gebracht, vraagt de ontwikkelaar een omgevingsvergunning aan. Dat zijn stappen waarop belanghebbenden uit de omgeving eventuele zienswijze en/of bezwaren kunnen indienen. In deze fase wordt ook de welstandcommissie formeel om instemming gevraagd. De vooroverleggen met welstand zijn reeds opgestart.

Presentatie ontwerp

Vertegenwoordiger van Bedaux de Brouwer Architecten licht het ontwerpproces en de esthetische projectdoelstellingen toe (betere aansluiting op de bestaande context, verrijking beleving en vergroenen). Ook wordt ingezoomd op hoe zij rekening houden met het uitvoeren van de wensen van de gemeenteraad (moties/amendementen) die aan gaan over het ontwerp. Zo krijgt het ontwerp aan de Raamstraat extra aandacht. Het ontwerp moet zorgen voor een activerende commerciële plint. Ook is aandacht in het ontwerp voor de nabijheid van burens. Zo kent het volume verschillende setbacks waardoor het gebouw aftrapt naarmate het hoger wordt. Hierdoor wordt op plekken meer afstand gecreëerd ten opzichte van de bestaande bebouwing. De gevelopeningen van de woningen hebben een borstwering waardoor meer privacy ontstaat. Ook liggen de ramen dieper terug ten opzichte van de gevel waardoor er minder inkijk en meer privacy ontstaat.

Uitvoering en vooruitblik

Er is nog geen concrete informatie te delen over de sloop en bouwwerkzaamheden. Zover zijn we nog niet. We komen vóóordat we starten met uitvoering, terug met een informatiemoment voor de burens. De herontwikkeling zal impact hebben op de directe omgeving. We gaan een aannemer selecteren die met oog voor de omgeving aan het werk gaat. Ook volgen opnames van omliggende panden en komt er één aanspreekpunt tijdens de bouw.

Als het ontwerp verder is gebracht, is de volgende stap het indienen van de omgevingsvergunning, gecombineerd met het wijzigingen van het bestemmingsplan. Als de procedure voorspoedig verloopt, kunnen de eerste bouwwerkzaamheden in het vierde kwartaal van 2022 starten.

Vragen en reacties

Vragen en opmerkingen vanuit de deelnemers zijn in dit verslag cursief weergegeven.

Kan er bij het aanvragen van een omgevingsvergunning nog bezwaar worden gemaakt gezien het overschrijden van het plan van de maximale bouwhoogte zoals in bestemmingsplan bepaald?

Ja, dat kan. Als de vergunning wordt ingediend, wordt deze ook gepubliceerd. Er is dan ook gelegenheid om (informeel) te reageren. Na



afgifte van de vergunning is er binnen een termijn van zes weken de mogelijkheid om formeel bezwaar in te dienen.

Er zijn 4 amendementen, die directe werking hebben aangenomen. Dus het PUK moet worden aangepast. Wanneer zien we wat het betekent voor de PUK en/of het ontwerp?

Het PUK wordt aangepast en ter vaststelling voorgelegd het College van B&W. Een amendement is een voorstel tot wijziging van het tekstvoorstel. Deze zijn verwerkt in het PUK en hier moet het ontwerp op aansluiten. Over de moties vindt overleg plaats om te kijken of deze kunnen worden meegenomen. Dat proces is nu gaande.

Er zijn wel zonnestudies gedaan maar jullie negeren alle indirecte lichtinval, vooral op de hogere lagen aan de Grote Marktstraat.

Indirect lichtinval en de mate waarop dat wel of niet verandert, is lastig meetbaar in modellen. Het hangt af van de afstand van gevel tot gevel en ook van de hoogte van verdieping of dat echt merkbaar zal zijn. Dat het voor de bewoners die aan de overzijde van de Grote Marktstraat een verandering zal zijn, als het nieuwe gebouw er staat, is evident. In het ontwerp en ook qua materialen probeert de architect de aansluiting met de panden aan de overzijde zo zorgvuldig mogelijk vorm te geven. Verderop in de Grote Marktstraat komt deze situatie qua hoogtes tegenover elkaar vaker voor.

Wanneer wordt het plan, conform het amendement van de partij voor de dieren, getoetst door welstand?

De vooroverleggen met Welstand zijn opgestart. Als de omgevingsvergunning wordt ingediend, vindt toetsing door de Welstandscommissie plaats.

Het PUK is door de amendementen gewijzigd. Dus alle amendementen moeten in het ontwerp worden verwerkt, dus hoogte, gelijke verdeling ingangen, veiligheid, etc. Als de architect en de ontwikkelaar dat nu niet concreet kunnen benoemen dan hebben ze er dus niets mee gedaan! Ik wil graag dat de gemeentevertegenwoordiger daar op ingaat.

Het aanpassen van het ontwerp is een proces dat nu loopt. Als de vergunning wordt ingediend, zal de gemeente dit toetsten o.a aan het PUK en de randvoorwaarden die daarin staan. Ook vindt toetsing door Welstand plaats.

Hoe ingrijpend zijn de sloopwerkzaamheden? Worden delen van het bestaande gebouw behouden?

Het slopen van het pand zal best ingrijpend zijn voor de omgeving. We zullen – zoals we er nu naar kijken – een deel van de kelder niet slopen en hergebruiken. De rest van het pand wordt gesloopt. We zullen met de aannemer op zoek gaan naar wijze van slopen met zo min mogelijk overlast.

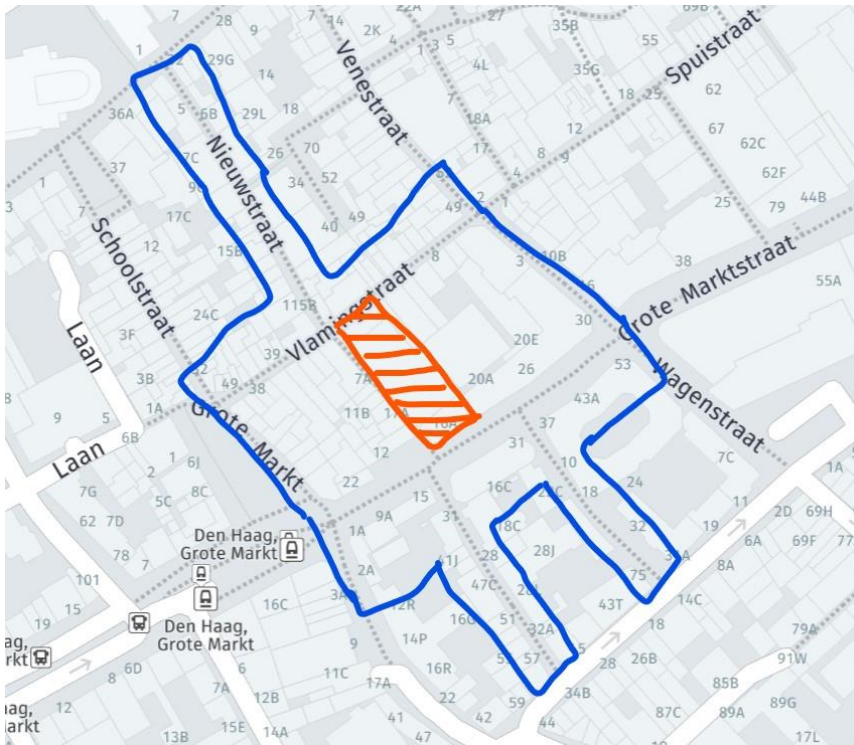


Afsluiting

Suzanne Witteman bedankt alle kijkers voor hun deelname en het inbrengen van vragen en reacties. Vertegenwoordiger van FiMek Estate en Capricorn Capital Group bedankt voor alle input en betrokkenheid. Voor aanvullende vragen en/of opmerkingen kan contact gezocht worden via info@priba-den Haag.nl. Vervolgcommunicatie verloopt digitaal. Meldt u aan voor de nieuwsbrief onderaan de website www.priba-den Haag.nl voor updates.



Bijlage 1. Verspreidingsgebied



Bijlage 2. Overzicht stakeholders digitale uitnodiging

Bureau Binnenstad

Stichting Binnenstad

MKB Den Haag

Stichting SOS Den Haag

Eigenarenvereniging Binnenstad Den Haag

Eigenaren BIZ Spuistraat

Stichting Bewonersbelangen Binnenstad

Bewonersnetwerk Spuistraat/ Vlammingstraat

BIZ City Center

BIZ / ondernemersvereniging Grote Marktstraat

Wijkorganisatie Het Oude Centrum



Marketing Haagse Binnenstad
Koninklijke Nederlandse Horeca
Street Art Den Haag