

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Lissauer & Piazza Vastgoed B.V

Mezenlaan 1
2566 ZA DEN HAAG

Uw brief van

Ons kenmerk
201208531/17

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum
6 september 2012

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Valkenboslaan 71.

Geachte

Op 21 mei 2012 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de bovenwoning Valkenboslaan 71 naar vier appartementen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten Buitenplanse ontheffing en Bouwen waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlage(n), die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlage(n) moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in artikel 2,1, lid 1, onder a en artikel 2.1 lid 1 onder c jo. 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor zover van toepassing met inbegrip van de bij de activiteiten genoemde ontheffing(en) met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teamleider

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl



201208531/17
05-09-2012
14:06:38

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de begunstigde) voor het indienen van een beroepschrift, 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 opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Beoordeling activiteit 'Buitenplanse ontheffing'**1. Bestemmingsplan "Regentesse- /Valkenboskwartier Noord"**

Het betreft een bouwwerk gelegen binnen een gebied behorend tot het gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

Het plan is gelegen in het gebied waar het bovenstaande bestemmingsplan op van toepassing is. Volgens de bijgevoegde plankaart is de bestemming E/M3G, wat betekent dat het perceel bestemd is voor "Meergezinswoningen met maximaal 3 bouwlagen in aaneengesloten bebouwing" (artikel 4 van de voorschriften).

Artikel 4, lid 1 geeft aan dat de gronden bestemd zijn voor Meergezinswoningen. Door het splitsen van de bovenwoning blijft het gebruik ongewijzigd, te weten meergezinswonen en daarmee passend binnen de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

Artikel 4, lid 1, onder b geeft minimaal praktijk bruto vloeroppervlakte van 45 m². Het praktijk bruto vloeroppervlakte van appartement 1, 2, 3 en 4 zijn respectievelijk 33, 37, 38, en 44 m². De nieuw te realiseren appartementen zijn hiermee in strijd met artikel 4, lid 1 onder b van de voorschriften.

De aanvraag past binnen de Nota Kamerbewoning en daarmee passend binnen het beleid van Gemeente Den Haag. Tevens is de aanvraag passend binnen het ontwerp-bestemmingsplan Regentesse- /Valkenboskwartier.

Het aantal woningen neemt toe, dus medewerking is alleen mogelijk middels artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het vigerende bestemmingsplan is sterk verouderd en de bepaling over een- of meergezinswoningen waarmee dit plan strijdig is zal komen te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan het van 8 juni tot en met 19 juli 2012 ter inzage gelegen. Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan stellen wij voor om ontheffing te verlenen van het vigerende bestemmingsplan.

De motivering van deze afwijking is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen in de bijlage Ruimtelijke onderbouwing en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Op basis van bovengenoemde motivatie achten wij een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanvaardbaar ten behoeve van een meer verantwoorde ruimtelijke/planologische inpassing van het bouwplan.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Buitenplanse ontheffing'.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is uw aanvraag op grond van artikel 2.10 van de Wabo beoordeeld aan de hand van:

- Voorschriften en algemene maatregelen van bestuur die zijn opgenomen in de Woningwet waaronder het Bouwbesluit 2012;
- De Bouwverordening;
- Het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-noord, waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemming 'woondoeleinden' is opgenomen;
- De welstandsnota;

Geconstateerd is dat deze activiteit niet in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan en mede aangemerkt wordt als een activiteit 'Ontheffing bestemmingsplan'. De beoordeling heeft hiervoor plaatsgevonden.

Eindoordeel activiteit bouwen:

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit**Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden**

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Voor wat betreft de brandvoortplantingsklassen in het gebouw dient men te voldoen aan onderstaande tabel.

Tabel 2.66 – Woonfunctie in woongebouw

<u>Brandvoortplantingsklasse</u>	<u>binnenlucht</u>	<u>buitenlucht</u>	<u>bovenzijde vloer/trap</u>
extra beschermde vluchtroute	B	C	c _n
beschermde vluchtroute	B	C	c _n
overig	D	D	d _n

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij besluit 201208531/17

project: Valkenboslaan 71

korte omschrijving: buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan voor het veranderen van de bovenwoning Valkenboslaan 71 van twee naar vier zelfstandige wooneenheden.

1. Inleiding.

Lissauer & Piazza Vastgoed b.v. heeft op 21 mei 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het veranderen van de bovenwoning Valkenboslaan 71 van twee naar vier zelfstandige wooneenheden.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk en functioneel:

Het bouwplan is een onderdeel van het bestemmingsplan “Regentesse- /Valkenboskwartier Noord”, welke op 21 mei 1984 is vastgesteld.

Initiatiefnemer:

Lissauer & Piazza Vastgoed b.v.
Mezenlaan 1
2566 ZA DEN HAAG

3. Vigerend beleid.

Rijksbeleid

De Nota Ruimte, d.d. 27 februari 2006, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen tot 2020, met een doorkijk tot 2030. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet kiest daarbij voor het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Daarbij wordt speciaal aandacht geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

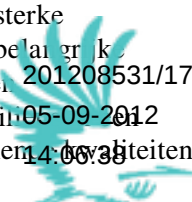
- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basis van ruimtelijke kwaliteit in brede zin, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. In de Nota Ruimte geeft het rijk voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, de gebieden en netwerken die het kabinet van belang acht, middels lagenbenadering de basiskwaliteit aan.

Voor het onderliggende bestemmingsplan “Regentesse- /Valkenboskwartier Noord” staat in de Nota ruimte omschreven dat deze valt onder het nationaal stedelijk netwerk “Randstad Holland”. Het plan is niet in strijd met de visie op Randstad Holland.

Provincie

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus, een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerken van de visie.



Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogingen, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden

In de functiekaart (gewenste en mogelijke ruimtelijke functies; wat komt waar) is het plangebied aangewezen als 'Stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer'.

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat Provinciale Staten regels kunnen stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland (2 juli 2010 vastgesteld door Provinciale Staten) voorziet hierin. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

Voor het onderliggende bestemmingsplan "Regentesse-/Valkenboskwartier Noord" staat in de "Visie op Zuid-Holland" geen specifieke ontwikkelingen beschreven en richt zich met name op gebieden op de grens tussen stad en dorpsgemeenschap of de verbindingen daartussen. In het algemeen sluit het plan aan op de globale doelstellingen beoogd in de Visie, daar het een bijdrage wil leveren aan de verbondenheid. De ligging van het plan is gunstig ten opzichte van de regionale infrastructuur.

Gemeente

Het plan is gelegen in het gebied waar het bovenstaande bestemmingsplan op van toepassing is. Volgens de bijgevoegde plankaart is de bestemming E/M3G, wat betekent dat het perceel bestemd is voor "Meergezinswoningen met maximaal 3 bouwlagen in aaneengesloten bebouwing" (artikel 4 van de voorschriften).

Artikel 4, lid 1 geeft aan dat de gronden bestemd zijn voor Meergezinswoningen. Door het splitsen van de bovenwoning blijft het gebruik ongewijzigd, te weten meergezinswonen en daarmee passend binnen de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

Artikel 4, lid 1, onder b geeft minimaal praktijk bruto vloeroppervlakte van 45 m². Het praktijk bruto vloeroppervlakte van appartement 1, 2, 3 en 4 zijn respectievelijk 33, 37, 38 en 44 m². De nieuw te realiseren appartementen zijn hiermee in strijd met artikel 4, lid 1 onder b van de voorschriften.

De aanvraag past binnen de Nota Kamerbewoning en daarmee passend binnen het beleid van Gemeente Den Haag

Het aantal woningen neemt toe, dus medewerking is alleen mogelijk middels artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

4. Toekomstig beleid.

De gemeente heeft de intentie om het onderhavige bouwplan op te nemen in het toekomstige bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier. Het ontwerp-bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier heeft van 8 juni tot en met 19 juli 2012 ter visie gelegen.

5. Ruimtelijke onderbouwing project.

De bouwmassa blijft ongewijzigd. Er is dus geen verstoring op aan de reeds aanwezige bebouwing. Daarnaast wijst de bestemming Woondoeleinden niet, er is alleen sprake van het omzetten naar meergezinswoningen met een beperkt oppervlak. Daarmee zijn er geen planologische en stedenbouwkundige bezwaren tegen dit plan.

201208531/17
05-09-2012
14:06:38

Op 18 december 2008 is de Nota kamerbewoning unaniem vastgesteld in de gemeenteraad. De Nota Kamerbewoning beoogt een verruiming van de mogelijkheden betreffende kamerbewoning binnen Den Haag. Zie RIS 158101.

De Nota kamerbewoning maakt een onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. In dit geval gaat het om zelfstandige woonruimte en kan daarom niet worden gesproken van kamerverhuur, waarvoor striktere regels gelden in het Regentessekwartier. Zelfstandige woningen zijn zonder meer toegestaan, mits aan de voorwaarden van de brandweer en de landelijke bouwregelgeving kan worden voldaan.

Landschappelijke onderbouwing:

Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect.

Verkeerstechnische onderbouwing:

Uitgangspunten

Het plan heeft als huidige bestemming wonen. De nieuwe activiteiten vallen binnen dezelfde categorie van wonen en valt volgens de Haagse parkeernorm in overige gebieden stadsvernieuwing. Het pand wordt niet uitgebreid maar wordt onderverdeeld van één driedubbel bovenhuis in vier appartementen met ieder twee kamers.

6. Milieu-/Bouwfysische-aspecten.

Geluid:

Een woning is ingevolge de Wet geluidhinder, een geluidgevoelig gebouw. Het bouwplan ligt aan de Valkenboslaan waar een maximale snelheid geldt van 50km/uur. Het bouwplan is hierdoor gelegen binnen de geluidszone van onderzoeksplichtige wegen, waardoor de Wet geluidhinder van toepassing is. De woning is getoetst aan de grenswaarden geluidshinder van de Wet geluidshinder. De procedure met betrekking tot het vaststellen van de grenswaarde(n) ingevolge artikel 76a van de Wet geluidhinder heeft parallel gelopen aan de ter visie legging in het kader van het te nemen projectbesluit. Dit besluit is op 3 september 2012 vastgesteld met het kenmerk WGH12-11.

Bodem:

De bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de verbouw van de bestaande bovenwoning.

Luchtkwaliteit:

In de Wet milieubeheer artikel 5.16 staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo een luchtonderzoek dient uitgevoerd te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betekenende mate' (NIBM) is aan te merken.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Dit bouwplan van twee woning valt hieronder en is dus NIBM.

Bezonning:

De bouwmassa blijft ongewijzigd en heeft daarom geen nadelige invloed op de bezonning op de gevels van de omliggende panden.

Windhinder:

De bouwmassa blijft ongewijzigd en heeft er dus geen aanleiding dat de planrealisatie windhinder tot gevolg kan hebben.

Watertoets:

Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect (veiligheid, waterkering, waterkwaliteit, watersysteemkwaliteit, ecologie, onderhoud en bagger). Het verharde oppervlakte in de huidige en nieuwe situatie zijn gelijk omdat het hier gaat om de verbouw van een bestaand pand.

Archeologie:

Het terrein is volgens de nieuwe geologische kaart van Den Haag gelegen in het gebied waarvoor een archeologische

201208531/17
05-09-2012
14:06:38

Dit houdt in dat het perceel is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingen. Dus als men een bouwwerk met een oppervlakte van 50 m² of meer gaat bouwen en daarbij de grond gaat roeren moet men het bouwplan voor advies voorleggen aan de afdeling archeologie van de gemeente Den Haag. Aangezien het hier gaat om de verbouw van een bestaand pand en hier niet in de grond wordt geroerd. Verder archeologisch onderzoek ter plekke wordt dus daarom niet nodig geacht.

Flora en fauna:

De planlocatie ligt niet in de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur of in/nabij een Natura 2000-gebied. Hiervoor is nader onderzoek dus niet nodig.

Externe Veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt niet binnen 200 m van een snelweg of andere delen van de Route gevaarlijke stoffen zoals deze bij besluit van 25 maart 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Een nader onderzoek naar het groepsrisico, op grond van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, is daarom niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Het plangebied is beoordeeld op de aanwezigheid van hogedruk aardgastransportleidingen en de toetsingsafstanden volgens de Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen, van 26 november 1984. Het plangebied ligt buiten de toetsingsafstand van de meest nabijgelegen aardgastransportleiding. Een nadere risicobeoordeling op grond van deze circulaire is niet noodzakelijk.

De noodzaak voor het verantwoorden van het groepsrisico is beoordeeld op grond van de inventarisatieafstanden zoals deze zijn vastgelegd in de Memorandum van de Gasunie "Input groepsrisicoberekeningen, revisie 3" van 21 januari 2008, kenmerk TAM 07. Het plangebied ligt buiten de inventarisatieafstand van de meest nabijgelegen aardgastransportleiding. Het groepsrisico behoeft daardoor niet te worden berekend/verantwoord.

Inrichtingen

Er zijn geen LPG-tankstations of andere inrichtingen voor de opslag van gevaarlijke stoffen aanwezig of geprojecteerd waarvan de veiligheidscontouren op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende regeling geheel of gedeeltelijk in het plangebied zijn gelegen. Opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen en installaties van LPG-tankstations liggen op meer dan 150 m vanaf de grens van het plangebied. Een nader onderzoek naar het groepsrisico is niet vereist.

7. Belemmeringen.

Kabels en leidingen:

Kabels- en leidingen vormen geen belemmering voor planrealisatie

Privaatrecht:

Het bouwplan wordt gerealiseerd binnen een pand wat onderdeel uitmaakt van een vereniging van eigenaren. De aanvrager moet rekening houden dat er een positief besluit uit de vereniging benodigd is.

8. Motivatie vrijstelling.

Toets aan toekomstig beleid:

De gemeente heeft het voornemen om deze vormen van wonen in het nieuwe bestemmingplan op te nemen. Het ontwerp-bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier heeft van 8 juni tot en met 19 juli 2012 ter visie gelegen.

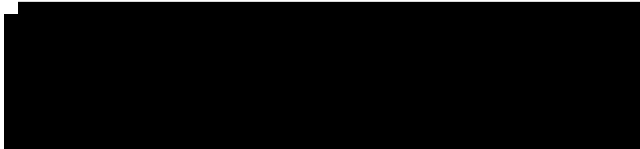
Afweging belangen:

Op 18 december 2008 is de Nota kamerbewoning unaniem vastgesteld in de gemeenteraad. De Nota Kamerbewoning beoogt een verruiming van de mogelijkheden betreffende kamerbewoning binnen Den Haag. Zie RIS 158101. De Nota kamerbewoning maakt een onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. In dit geval gaat het om zelfstandige woonruimte en kan daarom niet worden gesproken van kamerverhuur, waarvoor striktere regels gelden in het Regentessekwartier. Zelfstandige woningen zijn zonder meer toegestaan, mits aan de voorwaarden van de brandweer en de landelijke bouwregelgeving kan worden voldaan. Doordat er uit de markt veel vraag is naar dit soort woonvormen en er veel van dit soort bouwplannen al vergund zijn past dit in het beleid van de gemeente Den Haag.

9. Zienswijzen.

Tijdens de ter visie legging van 6 weken welke is ingegaan op 5 juli 2012 zijn er geen zienswijze ingediend.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:



Teamleider

