



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201302323/5415546

[Geanonimiseerd]

Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
div.

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van Boetzelaerlaan 245 en 247

Geachte mijnheer,

Op 11 februari 2013 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning van twee bouwlagen op de bedrijfsruimte Van Boetzelaerlaan 245 en 247.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen', waarop de uitgebreide 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.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben gedurende een periode van zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. Voor de weerlegging van de zienswijzen verwijzen wij naar bijlage 3. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage 1 waarin per activiteit de beoordeling, de advisering en de aan dit besluit verbonden voorschriften zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 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 verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen.

[Geanonimiseerd]

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

201302323/A5415546
07-10-2014
08:32:45

wabo123

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de belanghebbende) 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 op grond van artikel 6.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

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.

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.

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.

Bijlage 1

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Woonfunctie' vastgesteld.

Uw aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht Statenkwartier.

Het perceel wordt niet vermeld op de Lijst Rijks- en Gemeentelijke Monumenten.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Van toepassing is de het bestemmingsplan 'Statenkwartier en omgeving'. De bestemming van de grond is 'Bedrijfsdoeleinden (B)'. De maximaal toegestane bouwhoogte is 3,5 m.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan voor wat betreft de woonfunctie en omdat de vastgestelde bouwstrook en de toegestane hoogte worden overschreden. Op grond van het bestemmingsplan is een afwijking niet mogelijk.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar bijlage 2, de ruimtelijke onderbouwing, waarin is aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op 28 april 2014 is het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden Wet geluidhinder, kenmerk ODH-2014-00166470, genomen.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op grond van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Woonfunctie' vastgesteld.

Uw aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht Statenkwartier.

Het perceel wordt niet vermeld op de Lijst Rijks- en Gemeentelijke Monumenten.

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10 Wabo getoetst aan:

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan 'Statenkwartier en omgeving' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Bedrijfsdoeleinde (B)' is opgenomen,
- de Welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft de functie en omdat de vastgestelde bouwstrook en de toegestane hoogte worden overschreden.

Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

201302323/A5415546

07-10-2014
08:38:48

Krachtens artikel 2.5.30 van de Bouwverordening moet in de nieuwe situatie ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen. In vergelijking met de bestaande parkeerbehoefte heeft het bouwplan een toename van de parkeerbehoefte met 1 parkeerplaats tot gevolg. Er wordt 1 parkeerplaats gerealiseerd door het opheffen van één van de bestaande inritten.

Ingewonnen advies

De welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Deze commissie heeft het bouwplan op 24 juli 2013 getoetst aan de onderdelen 'Extra bouwlaag' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en positief geadviseerd.

De motivering van de commissie luidt als volgt:

'De commissie adviseert positief over de twee extra lagen op de bestaande bedrijfsruimte. Het doorzetten van de architectuur van de belendende panden acht de commissie gezien het gebogen verloop van de gevel van de François Maelsonstraat naar de Van Boetzelaerlaan een goede oplossing. De voorgestelde gevelindeling gebruikt elementen uit de bestaande bebouwing en deze worden samengevoegd tot een samenhangend gevelbeeld. De loggia is passend nu deze centraal in de gevel wordt geplaatst en met de erker één verbijzondering van de gevel vormt. De voorgestelde materialen en detaillering zijn een goede uitwerking van de architectuur.'

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en het ingewonne advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201302323 alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- het bouwveiligheidsplan;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- de onderstaande gegevens en berekeningen van het bouwplan:
 - berekeningen en tekeningen van de opbouw;
 - het funderingsplan en een berekening op basis van grondonderzoek waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen; de gegevens van de bestaande fundering dienen gebaseerd te zijn op een door een geotechnisch bureau uitgevoerd funderingsonderzoek of op archieftekeningen van de bestaande situatie;
 - een controleberekening van de stabiliteit van de opbouw;
 - een controleberekening van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen;
 - een detailtekening en berekening van de verankering van de dakopbouw op de bestaande woning;

201302323/A5415546

07-10-2014

08:32:45

- een berekening van de balustrade van het inpandige balkon en de bevestiging op de onderliggende constructie.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201302323, alsnog te worden overgelegd:

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:

- De brandklasse en rookklasse van de constructieonderdelen
- De beperking van uitbreiding bij brand. Noot: De gevels ter plaatse van de erfgrans dienen 30 minuten (WBDBO) brandwerend te worden uitgevoerd.
- De rookmelders

Met de uitvoering van de desbetreffende handeling mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Artikel 1.23 Bouwbesluit Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 Bouwbesluit Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Afdeling 2.9. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel 2.67 lid 1

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

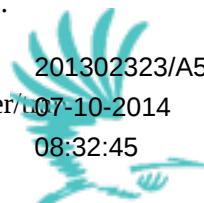
Tabel 2.66

Brandvoortplantingsklasse	binnenlucht	buitenlucht	bovenzijde vloer/
extra beschermde vluchtroute	B	C	C _n
beschermde vluchtroute	B	C	C _n
overig	D	D	d _n

201302323/A5415546

07-10-2014

08:32:45



Afdeling 2.10 - Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.84 lid 7

Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw. Indien het perceel grenst aan een openbare weg, openbaar water, openbaar groen, of een perceel dat niet is bestemd voor bebouwing of voor een speeltuin, een kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen of van brandbare niet milieugevaarlijke stoffen vindt deze spiegeling plaats ten opzichte van het hart van die weg, dat water, dat groen of dat perceel.

Afdeling 6.5 - Tijdig vaststellen van brand

Artikel 6.21 lid 1

Bij een te bouwen woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20.

Nadere aanwijzingen

Bouwplaatsinrichting

Indien ten behoeve van de werkzaamheden openbare verharding, terreinen en/of openbaar groen in gebruik genomen moet worden dient dit te worden geregeld met de wegbeheerder van de Dienst Publiekszaken op het betreffende stadsdeelkantoor.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Recht van erfpacht

Aanvrager wordt in het kader van het bouwplan gewezen op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. U dient hierover contact op te nemen met het Erfpachtbedrijf van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, telefoon 070 - 353 5240, erfpachtbedrijf@denhaag.nl.

Vergunning/melding inname openbare straat'

Indien tijdelijk een container, steiger of ander object op de openbare weg wordt geplaatst, is een vergunning/melding 'inname openbare straat' nodig.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Gebruik-openbare-straat.htm>

Bijlage 2

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit 201302323/5415546

Project

Het bouwen van een woning van twee bouwlagen op de bedrijfsruimte Van Boetzelaerlaan 245-247

Inhoudsopgave

- Inleiding
- Ruimtelijke onderbouwing
- Planologische procedure

Inleiding

Op 11 februari 2013 is vergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op de bedrijfsruimte Van Boetzelaerlaan 245 en 247. In de bestaande situatie is sprake van een éénlaagse bedrijfsruimte. De aangevraagde woning bestaat uit twee bouwlagen afgesloten met een plat dak. In de nieuwe situatie is sprake van drie bouwlagen, gelijk aan de aangrenzende bebouwing.

De locatie Van Boetzelaerlaan 245-247 valt binnen het stadsdeel Scheveningen en is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht Statenkwartier.

Het perceel wordt niet vermeld op de Lijst Rijks- en Gemeentelijke Monumenten.

Van toepassing is de het bestemmingsplan 'Statenkwartier en omgeving'. De bestemming van de grond is 'Bedrijfsdoeleinden (B)'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven. De maximaal toegestane bouwhoogte is 3,5 m.

De aangevraagde woonfunctie is in strijd met het bestemmingsplan. Ook worden de vastgestelde bouwstrook en de toegestane hoogte overschreden. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van artikel 9 van het bestemmingsplan.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï geeft aan dat de geluidsbelasting hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde. Op 28 april 2014 is het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden Wet geluidhinder, kenmerk ODH-2014-00166470, genomen.

Ruimtelijke onderbouwing

Beleidskader

Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies.

Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

Een concurrerend, aantrekkelijk internationaal profiel, een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie, divers en samenhangend stedelijk netwerk, stad en land verbonden en een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap, dat zijn de vijf integrale ruimtelijke hoofdogaven die de basis vormen voor de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'. Deze opgaven zijn door Gedeputeerde Staten vastgesteld in de nota 'Provinciaal Belang'. De structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' is vastgesteld op 2 juli 2010. De provincie geeft in haar structuurvisie aan dat binnen het bestaande bebouwde gebied stedelijke functies naast elkaar mogelijk zijn. Het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

Regionaal beleid

Het Stadsgebied Haaglanden heeft in 2008 het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) vastgesteld. In het RSP spreken de negen regiogemeenten de ambitie uit om door te groeien als internationale concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven vooropstelt. Een van de prioriteiten is het herstructureren en het intensiveren van het gebruik van het stedelijk gebied om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te vangen en de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren.

op peil te houden. Het bouwplan sluit aan bij de intentie van het RSP, omdat het plan bijdraagt aan de prioriteit het “intensiever gebruiken van stedelijk gebied”.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Den Haag 2020

In de Structuurvisie Den Haag 2020 is o.a. de toekomstvisie beschreven van de gemeente Den Haag. De kerndoelstelling van het Haagse woonbeleid is het vergroten van de verscheidenheid, de vitaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Het doel is een gevarieerde stad met voldoende plek voor alle inkomensgroepen. Het plan sluit hierbij aan.

Agenda voor de Haagse Verdichting

De ‘Agenda voor de Haagse Verdichting’ is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Door middel van verdichting kan de bevolkingsgroei binnen het bestaand stedelijk gebied worden opgevangen. Daarnaast kan verdichting worden aangegrepen om de stedelijke kwaliteit van Den Haag te versterken. Het bouwplan sluit bij deze intentie aan.

Bestemmingsplan Statenkwartier e.o.

Het bestemmingsplan Statenkwartier e.o. (vastgesteld raad d.d. 27 augustus 1992, onherroepelijk bij KB d.d. 4-1-1995) is opgesteld om een middel te hebben om een woonwijk met architectonisch karakteristieke bebouwing te behouden en waar mogelijk te versterken. Op kaart 3.2.2 (toelichting) zijn de monumenten en beeldbepalende gebouwen aangegeven. De panden rond dit voornemen staan niet op de kaart aangegeven. In dit voornemen wordt een woning ingepast binnen de bestaande structuur van de wijk. Daarom kan gesteld worden dat het voornemen aan de doelstelling van dit bestemmingsplan voldoet.

Ruimtelijke inpassing

Het plan past binnen het stedenbouwkundig beleid van de Gemeente Den Haag om in de bestaande wijken woningen toe te voegen. In de oudere stadswijken zijn op vergelijkbare hoeksituaties al eerder woningen toegevoegd op garages, opslagruimten of bedrijfsruimten. Verder draagt de toevoeging van woningen bij aan de sociale controle, leefbaarheid en woonkwaliteit van de buurt.

Het volume van het plan sluit goed aan op de belendende bebouwing van gesloten bouwblokken in dit gedeelte van het Staten- en Geuzenkwartier. Er is een grote diversiteit aan hoekoplossingen, waarbinnen de gekozen oplossing zeker past.

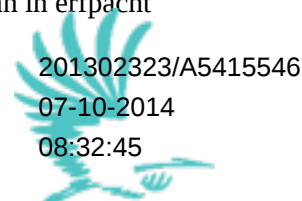
Ondanks dat in de toelichting behorend bij de aanwijzing tot rijksbeschermd stadsgezicht onder meer wordt vermeld dat ‘*Kenmerkend voor de structuur is de open ruimte op de hoeken van de bouwblokken, waardoor hoofdassen en zijstraten worden geaccentueerd*’ blijft ook na realisatie van deze bebouwing voldoende open ruimte over op de kop van het bouwblok waarmee de voor het Statenkwartier typerende opzet van het halfopen bouwblok hier behouden blijft. Gezien het brede profiel van de Van Boetzelaerlaan is de hogere bouwhoogte ook wenselijk als goede begeleiding van deze laan, juist in de bocht ter plaatse van het betreffende adres.

Parkeren

Krachtens artikel 2.5.30 van de Bouwverordening moet in de nieuwe situatie ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen. In vergelijking met de bestaande parkeerbehoefte heeft het bouwplan een toename van de parkeerbehoefte met 1 parkeerplaats tot gevolg. Er wordt 1 parkeerplaats gerealiseerd door het opheffen van één van de bestaande inritten.

Financiële uitvoerbaarheid

Het betreft een bouwplan waarop de afdeling 6.4 Wro van toepassing is. Er is sprake van in erfpacht uitgegeven gemeentelijke grond. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.



Milieuaspecten***Wet geluidhinder***

Voor de woning dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Er wordt voldaan aan de maximaal aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting volgens het ontheffingenbeleid.

Op 28 april 2014 is het besluit, kenmerk ODH-2014-00166470, tot vaststelling van hogere grenswaarden Wet geluidhinder genomen.

Luchtkwaliteit

Uit de inventarisatie blijkt dat de planontwikkeling geen belemmeringen ontmoet vanuit de gestelde luchtkwaliteitseisen. Het plan voldoet aan de eisen als vastgelegd in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Hiervan is sprake als de jaargemiddelde concentratie nergens meer toeneemt dan 3% van de grenswaarde aan het jaargemiddelde. Voor woningbouw is hiervoor in de Regeling NIBM een grens opgenomen van 1500 woningen. Hiermee is een aparte toetsing van het plan aan luchtkwaliteitseisen niet noodzakelijk.

Bodem

De woning bevindt zich op de verdieping, het aspect bodem speelt hier geen rol

Water

Het hoogheemraadschap Delfland heeft op 19 maart 2014 aangegeven dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding.

Overige aspecten***Bezonnning***

Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid aangaande bezonnning.

De aspecten, externe veiligheid, windhinder, flora en fauna en archeologie zijn niet van toepassing.

Planologische procedure

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat het bouwplan in het rijks-, regionaal en gemeentelijk beleid past en ruimtelijk verantwoord is. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan.

Bijlage 3**Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van het verzoek om ontheffing voor het bouwen van een woning van twee bouwlagen op de bedrijfsruimte Van Boetzelaerlaan 245 en 247**

De ingekomen zienswijzen hebben, kort samengevat, betrekking op het volgende:

1. Belemmering van uitzicht door de nieuwe bebouwing
2. Belemmering van zonlicht door de nieuwe bebouwing. Gegevens over bezonningsonderzoek ontbreken, waardoor niet gecontroleerd kan worden of voldaan wordt aan het beleid
3. Vermindering van privacy
4. Waardevermindering onroerend goed
5. Aantasting van het beschermd stadsgezicht, vanwege het beschermd stadsgezicht gelden strengere eisen.
6. Te geringe afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing, nl. minder dan 12 meter.
7. De hoekbebouwing op deze plek wijkt af van hoekbebouwing elders in het Statenkwartier waardoor niet volstaan kan worden met de redenering in de onderbouwing
8. Behoeftte aan de gevraagde woning lijkt te ontbreken
9. Het advies welstandscommissie gaat alleen over voorkant, niet over zij en achtergevel. Bovendien ontbreken hiervan tekeningen in de aanvraag en zou het ontbreken van ramen hierin in strijd zijn met wettelijke bepalingen
10. Gegevens over constructie en fundering ontbreken
11. Toename parkeerdruk
12. Het belang van aanvrager is enkel financieel dit weegt niet op tegen de andere belangen van vele omwonenden Tevens een reden tot planschade
13. Er is bij achterburen geen bereidheid tot kappen van boom voor dit plan

Hierop reageren wij als volgt:

1. Belemmering van uitzicht door de nieuwe bebouwing

Er zijn voor wat betreft uitzicht geen bestuursrechtelijke voorschriften die het hebben en houden van uitzicht waarborgen. Uit constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat aan het hebben van uitzicht geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.

2. Belemmering van zonlicht door de nieuwe bebouwing. Tevens ontbreken de gegevens over het bezonningsonderzoek waardoor niet gecontroleerd kan worden of voldaan wordt aan het beleid

In tegenstelling tot het toetreden van daglicht is het hebben van zonlicht niet wettelijk geregeld. Ook hier blijkt uit constante jurisprudentie dat aan het hebben van zonlicht geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De initiatiefnemer heeft ten behoeve van de aanvraag een bezonningsstudie laten uitvoeren om te bepalen of en in hoeverre er sprake is van een vermindering van zonlicht op onder andere de tegenovergelegen woningen ten gevolge van het bouwplan. Dit bezonningsonderzoek, dat bijgevoegd is bij onderhavige vergunning, is door ons getoetst aan de daarvoor geldende gemeentelijke richtlijn (Actualisering van de normen ten aanzien van bezonning en windhinder - RIS 170509). Uit dit bezonningsonderzoek blijkt, dat het aantal bezonningsuren op de omliggende woningen tenminste twee uren per dag in de maatgevende periode van het jaar zal bedragen. Daarmee wordt voldaan aan onze richtlijn.

In voornoemde Actualisering van de normen ten aanzien van bezonning en windhinder worden de normen en eisen ten aanzien bezonning geregeld. In deze norm wordt de eis gesteld, dat de bezonning op de gevel minimaal 2 uur per dag moet bedragen op 19 februari ('worst case' situatie) bij een minimale zonnestand van 10°. Het meetpunt ligt op 0,75 meter hoogte op het midden van de gevel en de bezonning op voor- en achtergevels mag daarbij bij elkaar worden opgeteld. De norm is niet van toepassing op buitenruimten, zoals balkons en tuinen. Uit het bezonningsonderzoek blijkt, dat de bezonning van de gevels van de omringende woningen na realisering van de woning blijft voldoen aan de 'Haagse norm'. Het bezonningsonderzoek maakt onderdeel uit van de aanvraag en is daarmee openbaar.

3. Vermindering van privacy

Ingevolge artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Dit bouwplan voorziet niet in ramen of een dakterras binnen twee meter van de erfgrans met de aangrenzende percelen. Er is dus geen sprake van een aantasting van de privacy.

4. Waardevermindering onroerend goed

Wij merken op, dat een aspect als waardedaling van onroerend goed niet bestuursrechtelijk is vastgelegd. Waardedaling van onroerend goed als gevolg van vermindering van uitzicht, zonlicht en privacy is bij een eventuele aanvraag om omgevingsvergunning geen weigeringsgrond. Met betrekking tot een eventuele geleden schade (waardedaling woning) kan overeenkomstig artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een planschade worden ingediend. Voor meer informatie over het indienen van een planschadeverzoek verwijzen wij naar de website van de gemeente Den Haag.

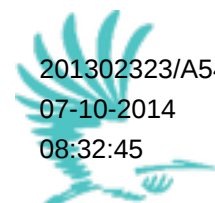
5. Aantasting van het beschermd stadsgezicht, vanwege het beschermd stadsgezicht gelden strengere eisen.

In de toelichting behorend bij het de aanwijzing tot rijksbeschermd stadsgezicht is onder meer vermeld: Kenmerkend voor de structuur is de open ruimte op de hoeken van de bouwblokken, waardoor hoofdassen en zijstraten worden geaccentueerd. Het initiatief voor de toevoeging van twee bouwlagen op de bestaande eenlaagse bedrijfsbebouwing Van Boetzelaerlaan 245/247 doet hieraan geen afbreuk.

Immers de open ruimte op de hoek tussen Van Boetzelaerlaan 245/247 en Statenlaan 144 blijft bestaan waarmee de voor het Statenkwartier typerende opzet van het halfopen bouwblok behouden blijft. Ook de keuze voor historiserende architectuur in aansluiting op het buurpand maakt dit een goede inpassing binnen het rijksbeschermd stadsgezicht. Doel van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet het bevroeden van de huidige situatie, maar zorg dragen voor behoud van stedenbouwkundige en architectonische samenhang. In onderhavige situatie is het bouwplan voorgelegd aan diverse ambtelijke diensten en afdelingen, waaronder Ruimtelijke Ordening en Monumentenzorg én de welstandscommissie. Deze hebben het bouwplan alle positief beoordeeld. Wij zijn dan ook van mening, dat er door het gevraagde bouwplan geen sprake zal zijn van een verstoring van het beschermde stadsgezicht.

6. Te geringe afstand tussen de gevels van de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing, nl. minder dan 12 meter.

In artikel 4 van het bestemmingsplan, de beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen, wordt de karakteristiek van het Statenkwartier beschreven. De historisch gegroeide ruimtelijke hoofdstructuur wordt gekenmerkt door o.a. de gradatie in ruimtelijke profielen, met afstanden tussen de gevelwanden van 12 tot 50 meter. Bedoeld wordt de maat van de straatprofielen, het is niet zo dat er minimale maten zijn voorgeschreven binnen de bouwblokken.



201302323/A5415546

07-10-2014

08:32:45

7. De hoekbebouwing op deze plek wijkt af van hoekbebouwing elders in het Statenkwartier waardoor niet volstaan kan worden met de redenering in de onderbouwing

Specifiek op deze plek aan de Van Boetzelaerlaan is een bebouwingsrij georiënteerd aan de van Boetzelaerlaan achterwege gebleven en is er eigenlijk sprake van een schuin afgesneden rijtjesverkaveling. Dit oogt vanaf een belangrijke stadslaan als de Van Boetzelaerlaan rommelig, juist op deze typische ronding van de laan. Met name de overgang van de 3 laagse bebouwing naar de eenlaagse bebouwing biedt de passant het aangezicht van blinde muren en laagwaardige achtergevels. Het bouwplan lost een aantal van de huidige minpunten op, die ontstaan zijn door het achterwege laten van een bebouwingsrijtje gericht op de Van Boetzelaerlaan. Wij zijn - gelet op de adviezen van de ambtelijke diensten en de Welstandscommissie - van mening, dat het onderhavige bouwplan geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige omgeving en passend is qua massa, positie en functie.

8. Behoeftte aan de gevraagde woning lijkt te onderbreken.

De kerndoelstelling van het Haagse woonbeleid is het vergroten van de verscheidenheid, de vitaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Het doel is een gevarieerde stad met voldoende plek voor alle inkomensgroepen. De aangevraagde woning is geschikt als starterswoning, hetgeen binnen de stad wenselijk is. De aanvrager van het bouwplan heeft ook aangegeven dat de nieuwe woning ter beschikking zal worden gesteld aan twee van zijn kinderen, zodat er geen sprake is van een toename van een eventueel overaanbod van vergelijkbare woningen.

9. Het advies welstandscommissie gaat alleen over voorkant, niet over zij en achtergevel. Bovendien ontbreken hiervan tekeningen in de aanvraag en zou het ontbreken van ramen hierin in strijd zijn met wettelijke bepalingen

De welstandscommissie heeft het bouwplan als geheel beoordeeld en heeft positief geadviseerd over de twee extra lagen op de bestaande bedrijfsruimte. Voor wat betreft de daglichttoetreding voldoet het bouwplan aan het Bouwbesluit. De afwezigheid van ramen in de achtergevel leidt niet tot een strijd met wet- en regelgeving.

10. Gegevens over de constructie en fundering ontbreken.

In de vergunning is een voorwaarde opgenomen over nog in te dienen constructieve gegevens en berekeningen. Het gaat hierbij o.a. om de gegevens en berekeningen van de nieuwe opbouw, gegevens en berekeningen van de bestaande dakvloer en gegevens van de bestaande fundering. Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de vergunning in werking is getreden en de tekeningen en/of berekeningen zijn goedgekeurd. Overeenkomstig artikel 2.7 Mor dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden te worden overlegd.

11. Toename parkeerdruk

In vergelijking met de bestaande situatie heeft het bouwplan een toename van de parkeerbehoefte met 1 parkeerplaats tot gevolg. Er wordt 1 parkeerplaats gerealiseerd door het opheffen van één van de bestaande inritten. Er is dus geen sprake van een toename van de parkeerdruk.

12. Het belang van aanvrager is enkel financieel dit weegt niet op tegen de andere belangen van vele omwonenden, tevens een reden tot planschade

Gelet op de adviezen van de ambtelijke diensten, de welstandscommissie en de ruimtelijke onderbouwing is er sprake van een zorgvuldige afweging van belangen. Een eventueel verzoek tot planschade maakt geen onderdeel uit van de belangenafweging. Er is met de aanvrager een planschadeovereenkomst afgesloten, waarbij de aanvrager zich verbindt eventuele planschade voor zijn rekening te nemen.

201302323/A5415546
07-10-2014
08:32:45

13. Er is bij achterburen geen bereidheid tot kappen van boom voor dit plan

Aanvrager heeft aangegeven dat het kappen van de boom niet aan de orde is.