

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201312316/5416238
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail

Aantal bijlagen

Datum
Zie waarmerk

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Fahrenheitstraat 648 en 654

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 6 augustus 2013 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Fahrenheitstraat 648 tot winkel alsmede het wijzigen van de voorgevel en het maken van een uitbreiding aan de achterzijde en het vernieuwen van de balustrade bij de bovenwoning Fahrenheitstraat 654.

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, met ingang van 15 juli 2014, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is opgenomen in 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 bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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

briefnummer
23-10-2014
15:27:01



Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.10 en artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen en rapporten.

[Geanonimiseerd]

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 hebben op basis van onderzoeksrapporten een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op basis hiervan treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan:

- Nadat op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- met een op grond van de Wet bodembescherming opgestelde saneringsplan is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden of,
- nadat een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie' voor Fahrenheitstraat 654 en 'Winkelfunctie' voor Fahrenheitstraat 648 vastgesteld.

Ten slotte wijzen wij 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.

briefnummer
23-10-2014
15:27:01



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. Dat kan alleen via <https://loket.rechtspraak.nl/> en met een gebruikersnaam en wachtwoord.

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.

briefnummer
23-10-2014
15:27:01



Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AN, nummer 4472.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is voor Fahrenheitstraat 648 volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'winkelfunctie' vastgesteld.

Deze activiteit is getoetst aan:
het bestemmingsplan 'Bomenbuurt 2012', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Gemengd-1'.

Niet het hele perceel heeft dezelfde bestemming. De bestaande woning en de voorste helft van de achtertuin hebben de bestemming Wonen-1. De achterste helft van de achtertuin heeft de bestemming Gemengd-1.

Het bouwplan is, voor zover gelegen in de bestemming Gemengd-1 in het bestemmingsplan, niet in strijd met het bestemmingsplan, zowel qua gebruik als qua bebouwingsvoorschriften.

Het deel van het bouwplan gelegen in de bestemming Wonen-1 is in strijd met:

- Artikel 15.1 onder a, b en c voor wat betreft het gebruik anders dan wonen. Op de plankaart is geen specifieke gebruiksaanduiding aangegeven, waardoor een afwijkend gebruik niet is toegestaan.
- Artikel 15.2.2 onder d en c, voor wat betreft het bebouwingsoppervlak.

Verder is het bouwplan in strijd met artikel 25 onder b voor wat betreft het ontbreken van parkeervoorzieningen op eigen terrein. De parkeervraag neemt door de functiewijziging en uitbreiding toe met 4 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande woning. Er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein toegevoegd.

Het bestemmingsplan zelf biedt geen ontheffingsmogelijkheden. Medewerking is alleen mogelijk met een ontheffing artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 Wabo.

De motivering van deze afwijking is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wabo, die is opgenomen in bijlage 2 en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 15 juli 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn welzenswijzen ingekomen.

Eindoordeel activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

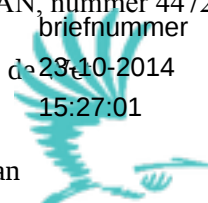
Op grond van de beoordeling van de activiteit en bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3, Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AN, nummer 4472.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is voor Fahrenheitstraat 648 volgens de basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'winkelfunctie' vastgesteld.

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10, Wabo getoetst aan
- het Bouwbesluit 2012,



- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan 'Bomenbuurt 2012', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen 1' en 'Gemengd 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen en
- de Welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regel 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.

Voor de inhoudelijke beoordeling van de afwijking verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen advies

Welstand

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 op 30 april 2014 het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Cluster 4' en Objectcriteria' van de Welstandsnota en positief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt: "De commissie adviseert positief over de wijziging van de voorgevel en over het uiterlijk van de uitbouw aan de achterzijde. De nieuwe winkelpui sluit in indeling en detaillering goed aan bij de architectuur van dit woon-/winkelblok en voegt zich natuurlijk in het totaalbeeld van deze gevelwand. Het uiterlijk van de uitbreiding – een neutraal bakstenen volume – acht de commissie passend in deze omgeving.

De commissie gaat ervan uit dat de balkons aan de achterzijde ter plaatse van de eerste en tweede verdieping uiterlijk ongewijzigd blijven. ”.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Bodem

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 24 december 2013 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde grond als bedoeld in artikel 2.4.1 van de bouwverordening.

Conform artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning opgeschort tot het moment waarop door de Omgevingsdienst Haaglanden een beschikking is afgegeven op een saneringsplan, een goedgekeurde BUS-melding is gedaan of een beschikking is afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

briefnummer
23-10-2014
15:27:01



Op tekening wordt gesproken van <37 personen per vierkante meter. Verondersteld wordt dat er bedoeld wordt dat er maximaal 37 personen aanwezig zullen zijn.

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, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Nader in te dienen bouwveiligheidsplan/bouwplaatsinrichting (artikel 2.4 onder a juncto 2.7 Mor)

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, oloaanvraag@denhaag.nl of Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201312316, alsnog te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de aangrenzende wegen, bouwwerken e.d.;
 - grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, het laden en lossen daar onder begrepen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel;
 - de terreinafscheidingen;
 - het stempelplan.

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

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Artikel 1.23 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 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor de vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

briefnummer
23-10-2014
15:27:01



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.

Nadere aanwijzingen

Regionale huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden 2012

Indien een (huur-/koop-)woning wordt onttrokken aan de bestemming wonen, of voor een zodanig gedeelte aan de woonbestemming wordt onttrokken waardoor die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door één huishouden van dezelfde omvang, als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt was, heeft u een ontrekkingsvergunning nodig op basis van artikel 46, lid 1 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsgewest Haaglanden.

Kijk voor informatie op de onderstaande link of bel voor informatie naar 14070

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Woning-aan-woonruimtebestand-onttrekken.htm>

Grondverzet

Bij eventueel grondverzet dient afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

Artikel 53 van de Monumentenwet 1988

Het plangebied kent geen archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Ondanks de vrijstelling van onderzoek kunnen er bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan. In dat geval moet dit per ommegaande gemeld worden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie via telefoonnummer 070 - 353 6639 of per e-mail via archeologie@denhaag.nl.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Bouwbesluit 2012

Ten behoeve van uw aanvraag wijzen wij u op de onderstaande activiteiten die wellicht nog separaat dienen te worden aangevraagd dan wel gemeld.

- Het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand dat gezien kan worden als een constructie van enige omvang (activiteit Bouwen)
- Slopen van onderdelen indien er meer dan 10 m3 afval ontstaat en/of er asbest aanwezig is dat bedrijfsmatig dient te worden verwijderd (Sloopmelding)

briefnummer
23-10-2014
15:27:01



Ruimtelijke onderbouwing

project: Fahrenheitstraat 648 en 654

korte omschrijving: het veranderen van de woning Fahrenheitstraat 648 tot winkel alsmede het wijzigen van de voorgevel en het maken van een uitbreiding aan de achterzijde en het vernieuwen van de balustrade bij de bovenwoning Fahrenheitstraat 654

1. Inleiding

[Geanonimiseerd] heeft op 6 augustus 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen van de woning Fahrenheitstraat 648 tot winkel alsmede het wijzigen van de voorgevel en het maken van een uitbreiding aan de achterzijde en het vernieuwen van de balustrade bij de bovenwoning Fahrenheitstraat 654.

2. Omschrijving van het project

Het bestaande woonhuis op de begane grond wordt gewijzigd in een winkelfunctie. De winkelruimte zal aan de achterzijde uitgebreid worden waardoor het volledige achterterrein bebouwd wordt.

Initiatiefnemer
[Geanonimiseerd]

3. Vigerend beleid

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk naar de periode 2020-2030. Door deze nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en de borging van de veiligheid.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water.

Nieuwe bebouwing moet ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten zoveel mogelijk worden geconcentreerd in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

3.2. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie

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 in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

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

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

briefnummer
23-10-2014
15:27:01



Verordening Ruimte

In de 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 (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juli 2010) voorziet hierin. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

3.3. Regionaal beleid

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor de regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals bestemmingsplannen. Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Den Haag 2020

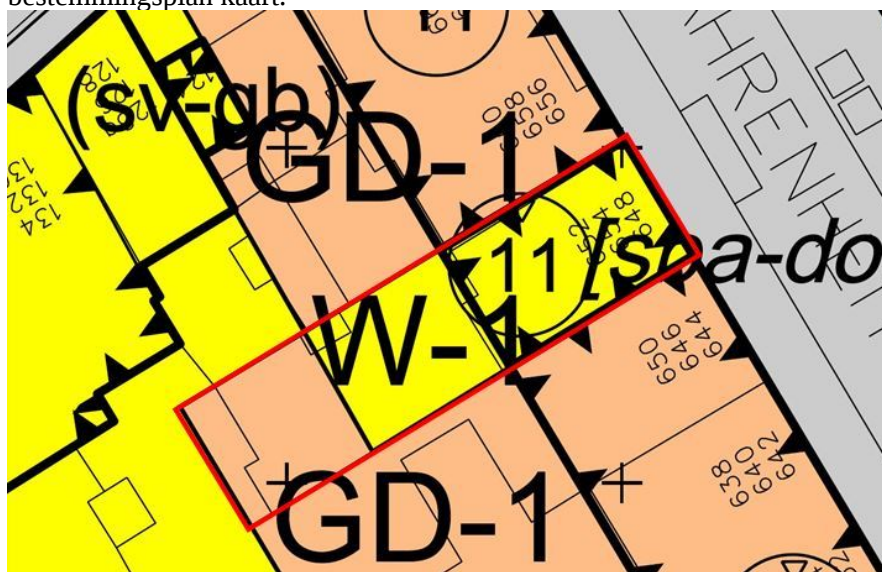
In de Structuurvisie Den Haag 2020 heeft de raad de ambitie vastgelegd om van Den Haag 'Wereldstad aan Zee' te maken, een uitdagerende stad in een sterke regio. Dit beleidsdocument heeft als doel impulsen en richting te geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Den Haag.

De Wêrldstad aan Zee heeft vier troeven: het is een multiculturele stad, een internationale stad, een stad aan zee en een monumentale residentie. De strategie is om deze troeven uit te bouwen en te versterken. Dat wil de gemeente Den Haag doen door samen met partners in de stad en de regio een kwaliteitsprong te maken in de ruimte voor wonen, werken en leven in Den Haag, in de bereikbaarheid en in de leefbaarheid en het groene karakter.

De Wêrldstad aan Zee krijgt vorm door ontwikkelingen in vijf kansenzones. In de kansenzones liggen ontwikkelingsgebieden waarin de ambitie van de structuurvisie het sterkst tot haar recht komt. De Bomenbuurt ligt binnen de kanszone Internationale Kustzone en deels binnen de Lijn 11-zone. De Fahrenheitstraat is echter niet in een ontwikkelingsgebied opgenomen.

Bestemmingsplan Bomenbuurt 2012

Ter plaatse van het initiatief gelden de bestemmingen 'Wonen-1' (artikel 15) en 'Gemengd-1' (artikel 5). De grenzen waarbinnen het initiatief valt, zijn in rood opgenomen op de onderstaande uitsnede van de bestemmingsplan kaart.



Niet het hele perceel heeft dezelfde bestemming. De bestaande woning en de voorste helft van de achtertuin hebben de bestemming Wonen-1 (het gele vlak op de afbeelding). De achterste helft van de achtertuin heeft de bestemming Gemengd-1 (het zalmkleurige vlak op de afbeelding).

briefnummer
23-10-2014

15:27:01

Het bouwplan is, voor zover gelegen in de bestemming Gemengd-1 in het bestemmingsplan, niet in strijd met het bestemmingsplan, zowel qua gebruik als qua bebouwingsvoorschriften.

Het deel van het bouwplan gelegen in de bestemming Wonen-1 is in strijd met:

- Artikel 15.1 onder a, b en c voor wat betreft het gebruik anders dan wonen. Op de plankaart is geen specifieke gebruiksaanduiding aangegeven, waardoor een afwijkend gebruik niet is toegestaan.
- Artikel 15.2.2 onder d en c, voor wat betreft het bebouwingsoppervlak.

Verder is het bouwplan in strijd met artikel 25 onder b voor wat betreft het ontbreken van parkeervoorzieningen op eigen terrein. De parkeervraag neemt door de functiewijziging en uitbreiding toe met 4 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande woning. Er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein toegevoegd.

Het bestemmingsplan zelf biedt geen ontheffingsmogelijkheden.

3.5. Regionaal detailhandel beleid

Op 13 december 2006 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden de Regionale Detailhandelstructuurvisie Den Haag vastgesteld. Voor Den Haag beoogt de nota de versterking van winkelfunctie in de Haagse binnenstad. De Haagse binnenstad moet een concurrerende trekpleister worden. Hiermee wordt de aantrekkelijkheid van de regio als geheel versterkt.

De nota geeft een toetsingskader aan voor detailhandelsplannen groter dan 1.000 m². Gemeenten die willen uitbreiden moeten bij het realiseren van verkoopvloeroppervlakte binnen het wensbeeld blijven dat in deze structuurvisie is aangegeven. In het wensbeeld zijn spelregels opgesteld voor een aantal speciale winkelcategorieën. Dit zijn onder andere:

- Voor geclusterde perifere detailhandel (PDV) en grootschalige detailhandel is in Den Haag alleen in de Megastores de aangewezen locatie.
- Tuincentra en bouwmarkten zijn onder voorwaarden toegestaan, vestigingen van meer dan 3.000 m² vergen toestemming van het stadsgewest.
- Detailhandel op trafficlocaties is onder 200 m² toegestaan en alleen op de provinciaal aangewezen knooppunten voor hoogwaardig openbaar vervoer.
- Bij kleine kernen en buurt- en winkelcentra wordt het lokale beleid gevolgd.
- Solitaire megasupermarkten zijn niet toegestaan. In winkelkernen alleen als er marktruimte is. Dit wordt regionaal bijgehouden.

3.6. Gemeentelijk detailhandel beleid

Op 23 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Den Haag de Detailhandelsnota Den Haag vastgesteld. De nota geeft de ontwikkelingsrichting aan voor de detailhandel in Den Haag. De concentratie op bestaande locaties in de hoofdwinkelstructuur is uitgangspunt van deze nota. Er worden geen nieuwe stadsdeelcentra en nieuwe concentraties van grootschalige solitaire detailhandel toegevoegd. De gemeente streeft ernaar dat iedere Hagenaar binnen een straal van 1.000 meter zijn dagelijkse boodschappen kan doen. In de Detailhandelsnota is verder vastgelegd dat periodiek een detailhandelsmonitor zal worden uitgevoerd, op basis waarvan keuzes gemaakt kunnen worden. De monitor is een quickscan en wordt gehanteerd als relatief snelle methode om vast te stellen hoe de winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur er voor staan. Tevens ontstaat op hoofdlijnen inzicht in welke winkelgebieden kansrijk zijn om in te investeren vanuit markttechnisch perspectief.

Deze kennis is ingezet bij het opstellen van het Actieprogramma Den Haag Winkelstad (2011), waarin ook een actualisatie voor een deel van het detailhandelsbeleid is opgenomen. Leidend blijft de inzet op de versterking van de hoofdwinkelstructuur. Het Haagse retailbeleid geeft daarbij de binnenstad prioriteit, conform het haagse binnenstadsplan. Daarnaast stimuleert de gemeente vernieuwende of bestaande marktinitiatieven, de consument staat hierbij centraal. Bij perifere detailhandelinitiatieven wordt de gemeente voor optimale clustering en voor grootschalige detailhandel blijft de bestaande hoofdwinkelstructuur de aangewezen plek voor vestiging (zie regionale structuurvisie detailhandel). Verder zet de gemeente in op het versterken en behouden van de bestaande bijzondere winkelgebieden, de zgn 'parels'. In de buurten en wijken voor behoud van de sterke winkelkwaliteit in het belang van

sociale cohesie, identiteit en leefkwaliteit. Het verbeteren van de vestigingskwaliteit voor retailers speelt hier een belangrijke rol, zoals openbare ruimte, beheer, etc

Concrete uitspraken op stadsdeel- of wijkniveau worden in de nota niet gedaan, maar die zijn wel te vinden in de Detailhandelsmonitor 2009. Winkelgebied Fahrenheitstraat/ Thomsonlaan is in de detailhandelsmonitor 2009 aangeduid als één van de achterblijvers. Dit geldt vooral voor de matige kwaliteit van de openbare ruimte, maar er is ook sprake van leegstand, matige gevelkwaliteit en een hoge parkeerdruk. Deze problemen zijn allemaal aan elkaar gerelateerd en voor een deel af te leiden uit het verleden: door de historische groei van het winkelgebied is de lay-out van het gebied aanzienlijk minder efficiënt dan planmatig opgezette winkelgebieden.

Fahrenheitstraat/ Thomsonlaan heeft desondanks een redelijke positie als stadsdeelcentrum. Door de minder sterke punten in het winkelgebied aan te pakken, kan worden voorkomen dat de positie van het winkelgebied in de winkelstructuur van Segbroek zal verzwakken. Hiervoor is dan ook besloten in te stemmen met het opstellen van een Plan van Aanpak (PvA) voor het winkelgebied Fahrenheitstraat/ Thomsonlaan. Het PvA is in 2010 in de uitvoeringsfase beland en behelst (vooralsnog) met name de verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte. De Fahrenheitstraat en Thomsonlaan en een deel van de Laan van Meerdervoort maken onderdeel uit van de Haagse Hoofdwinkelstructuur.

Hoofdwinkelstructuur Bomenbuurt

Binnen de hoofdwinkelstructuur zijn detailhandel en dienstverlening leidend, aangevuld met ondersteunende horeca. In de toelichting van bestemmingsplan Bomenbuurt 2012 is aangegeven dat Wonen, net als in het voorgaande bestemmingsplan, enkel wordt toegestaan op de verdiepingen. Op deze manier wordt voorkomen dat de winkels binnen de Hoofdwinkelstructuur langzaam verdreven worden door andere functies. Tegelijkertijd zorgt de concentratie van detailhandel tot de hoofdwinkelstructuur voor een evenwichtige spreiding van detailhandel in de stad.

Dat op de plankaart van bestemmingsplan Bomenbuurt 2012 gekozen is voor de bestemming Wonen voor het voorste deel van het perceel, berust op een misverstand. Aangezien Fahrenheitstraat 648 ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog een woning was, kan deze niet zomaar worden wegbestemd.

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

4.1. Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Bomenbuurt 2012 blijkt dus niet geheel de bedoelde bestemming aan het perceel gegeven te zijn. Het hele perceel had beter de bestemming Gemengd-1 kunnen hebben met een extra aanduiding dat een woning op de begane grond mogelijk is. Het nu aangevraagd plan voor de winkel op de gehele begane grond is overigens niet in strijd met het voormalige bestemmingsplan Bomenbuurt. Op grond van het voormalige bestemmingsplan was op Fahrenheitstraat 648 een winkel mogelijk en mocht het gehele perceel bebouwd zijn met een bouwhoogte van 3,5 meter. Dit al vanaf eind 1989.

In het bestemmingsplan Bomenbuurt 2012 is praktisch de gehele Fahrenheitstraat bestemd als Gemengd-1, op een groot deel van Fahrenheitstraat 648 na. Ook is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, dat detailhandel is geconcentreerd in onder andere de Fahrenheitstraat. Het uitgangspunt van het detailhandelsbeleid van de gemeente Den Haag in de Structuurvisie Detailhandel Haaglanden en in de Detailhandelsnota Den Haag is concentratie van winkels op bestaande locaties.

Deze locatie maakt onderdeel uit van de hoofdwinkelstructuur, welke is bepaald op basis van de detailhandelsmonitor. In de hoofdwinkelstructuur bevinden zich de belangrijkste winkelconcentraties van Den Haag. Er wordt ingezet op een versterking van de hoofdwinkelstructuur en uitbreiding daarvan is ongewenst. Verdichting van de winkelfunctie past in het detailhandelsbeleid.

De uitbouw op het achtererf krijgt een bouwhoogte van 3,5 meter ten opzichte van het maaiveld. In ieder geval wordt deze hoogte voor grote delen van de Fahrenheitstraat al sinds 1989 mogelijk gemaakt met bestemmingsplan Bomenbuurt, zo ook voor het gehele achterterrein van Fahrenheitstraat 648. Voor het

brievennummer
23-10-2014
15:27:01

daarop volgende en nu vigerende bestemmingsplan, Bomenbuurt 2012, is dat bouwbeleid niet gewijzigd. Helaas is echter niet het gehele perceel op nummer 648 ook dusdanig aangeduid op de plankaart van bestemmingsplan. Het achterste deel van het achterterrein mag zondermeer voor 100% bebouwd zijn met een bouwhoogte van 3,5 meter.

Wij zijn van mening dat de bouwhoogte van 3,5m nog steeds passend is voor bedrijfsgebouwen aan de achterzijde in de Fahrenheitstraat.

4.2. Verkeerstechnische onderbouwing

De parkeervraag neemt door de functiewijziging en uitbreiding toe met 3,64 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande woning. Afgerond bedraagt de toename 4 parkeerplaatsen. Omdat de nieuwe situatie een winkel betreft, is gekeken naar de parkeerdruk in een straal van 200 meter. Om akkoord te kunnen gaan moet de parkeerdruk 80% of lager zijn.

Uit tellingen van 24 juni 2014, 16:00 en 19:00 voor de parkeerdruk blijkt dat, in een straal van 200 meter, een parkeerdruk van 70% aanwezig is.

De Fahrenheitstraat en Thomsonlaan worden opnieuw ingericht. Hierdoor wordt het verblijfsklimaat verhoogd maar verdwijnen er wel 14 parkeerplaatsen in het inrichtingsgebied.

Naar aanleiding hiervan stellen wij dat de parkeerdruk, ook na herinrichting van de Fahrenheitstraat en Thomsonlaan, niet boven de 80% komt.

4.3. Landschappelijke onderbouwing

N.v.t.

5. Milieu-/Bouwfysische-aspecten

5.1. Archeologie

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Bij het bestemmingsplan is bepaald dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50m² en een diepte van meer dan 0,5 meter. Uit de aanvraag blijkt dat er wel meer dan 50m² aan bebouwing gepland is. De dikte van de vloer inclusief een laag schoonzand bedraagt 0,44 meter. De ligging van de bovenkant van de vloer tot het aansluitend terrein in de achtertuintje blijkt ongeveer 0,09 meter te zijn. Er dient dus 0,35 meter te worden ontgraven.

Hieruit volgt dat geen onderzoekplicht aan de orde is.

5.2. Bezonnig en windhinder

Vanwege de ligging en de bouwhoogte van het deel van het bouwproject dat in strijd is met het bestemmingsplan, zijn er geen negatieve effecten op de bezonningssituatie of windhinder te verwachten voor omliggende bebouwing.

5.3. Bodem

In het kader van de voorgenomen uitbreiding is bodemonderzoek uitgevoerd. Op de locatie is mogelijk een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Voordat op de locatie herinrichting (grondverzet) gaat plaatsvinden zijn sanerende maatregelen noodzakelijk middels het verwijderen en/of afdekken/isoleren van de verontreinigde grond.

Op basis van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect bodemkwaliteit belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkelingen. Voorafgaand aan de bouwactiviteiten dient bij het bevoegd gezag een BUS-melding of saneringsplan te worden ingediend ter beoordeling.

briefnummer
23-10-2014
15:27:01



5.4. Externe veiligheid

Burgers mogen voor de veiligheid en hun woonomgeving rekenen op:

- een minimum beschermingsniveau, uitgedrukt als het plaatsgebonden risico (PR) en
- een expliciete afweging en verantwoording van de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers, uitgedrukt als het groepsrisico (GR).

Voor het berekenen van het groepsrisico is het vaststellen van het invloedsgebied van belang.

Buisleidingen

Het bouwplan ligt buiten de geldende inventarisatieafstand van de meest nabijgelegen aardgastransportleiding.

Inrichtingen

Opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen en installaties van LPG-tankstations liggen op meer dan 150 m (invloedsgebied) vanaf de grens van het bouwplan.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

In de gemeente is een routing gevaarlijke stoffen vastgesteld, waarvan de Segbroeklaan deel van uitmaakt. De Segbroeklaan, welke op ongeveer 100 meter van Fahrenheitstraat 648 is gelegen, heeft een zeer laag groepsrisiconiveau dat kleiner is dan 0,1 keer de orientatiewaarde.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

De Fahrenheitstraat ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Een nader onderzoek naar het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

5.5. Flora en fauna

De Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) is voor dit plan niet relevant, De Fahrenheitstraat ligt niet naast/aan/in een Natura2000-gebied. Dit geldt ook ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur. In het kader van de Flora- en faunawet (soortbescherming) zijn geen items aanwezig bij dit project die nader een Quicksan vereisen.

5.6. Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder hanteert de volgende hoofdindeling van geluidgevoelige gebouwen:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Een winkelpand is geen geluidsgevoelig object.

5.7. Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (23-10-2014

15:27:01



In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. In de Regeling NIBM is vastgelegd dat de bouw van 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (bij twee ontsluitingswegen) 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De planontwikkeling leidt tot een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen van bedienend personeel, bezoekers en leveranciers van maximaal 50 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De voorgenomen herontwikkeling valt onder deze NIBM regeling, er is dus geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit die zijn vastgelegd in de Wm.

5.8. Milieuzonering

Vanuit milieu-oogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de nabijheid van Fahrenheitstraat 648 bevinden zich geen milieubelastende activiteiten die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen herontwikkelingen.

5.9. Waterparagraaf

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan hoe invulling wordt gegeven aan het waterbeleid.

Algemeen

Het projectgebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Delfland. Voor het plangebied is het Waterplan Den Haag opgesteld door de gemeente Den Haag tezamen met het Hoogheemraadschap van Delfland.

In het Waterplan Den Haag wordt ingezet op vier hoofddoelen:

- "Duurzaam schoon en gezond water: het Haagse watersysteem is uiterlijk in 2027 chemisch schoon en gezond én ecologisch robuust ingericht.
- "Aantrekkelijk water": het Haagse watersysteem is ruimtelijk zodanig in de stad ingepast dat burgers en bezoekers Den Haag de stad een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving (blijven) vinden. Wateropgaven worden daartoe in samenhang met andere maatschappelijke opgaven uitgewerkt.
- "Veilig en beheerst water": veilige waterkeringen langs de kust en boezemkanalen houden overtollig water "buiten de deur". Het watersysteem omvat voldoende bergingscapaciteit in oppervlaktewater en riolering om zoveel mogelijk wateroverlast binnen de stedelijke omgeving te voorkomen.
- "Bewust van Haags water": Haagse burgers waarderen het water(beheer) in hun directe leefomgeving. Burgers en bezoekers van de stad weten welke bijdragen zij kunnen leveren aan het bereiken en in stand houden van een duurzaam schoon, gezond en veilig Haags watersysteem.

Dit wil men realiseren door efficiënt, planmatig en gefaseerd te werken in goede samenwerking, vanuit een integrale aanpak.

Waterplan en Waterbergingsvisie Den Haag

Het Waterplan Den Haag 2010-2015 is een gezamenlijk plan van de gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland. Het beschrijft hoe de komende jaren omgegaan zal worden met water in de stad. Belangrijk nieuw element in dit Waterplan is dat het zich behalve op de waterkwaliteit ook op de veiligheid, recreatie en ruimtelijke ontwikkelingen richt.

De gemeente streeft naar het realiseren van een duurzaam vitale en aantrekkelijke leefomgeving. Daarom de lange termijn doelstelling voor dit waterplan: Het realiseren van een duurzaam schoon en gezond watersysteem, dat bijdraagt aan een aantrekkelijke en veilige (leef)omgeving, waar bewoners, bezoekers van Den Haag op een bewuste manier mee omgaan.

In 2003 besloten de gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland om samen de waterbergingsopgave voor Den Haag in beeld te brengen en maatregelen af te spreken om het

bergingstekort voor de verschillende delen van de stad op te lossen. De afspraak om te komen tot een Waterbergingsvisie is als deelproject opgenomen in het Waterplan Den Haag.

Veiligheid en waterkeringen

Bij het onderwerp veiligheid en waterkeringen is de vraag of de locatie ligt in de kernzone of beschermingszone van een waterkering: een zeewering, boezemkade, polderkade of de landscheiding.

In het plangebied van het bestemmingsplan Bomenbuurt 2012 bevindt zich een waterkering (polderkade) om de polder Haagse Beek. De polderkade vormt de begrenzing van deze waterstaatkundige eenheid. Voor het bouwen nabij de waterkering is de Algemene Keur van Delfland van toepassing. Fahrenheitstraat 648 ligt niet nabij de waterkering van de Haagse Beek.

Daarnaast is de Keur van Delfland van toepassing op de naast de kernzone gelegen beschermingszone. Deze heeft een breedte van 15 meter, horizontaal gemeten uit de begrenzing van de kernzone. Zowel de kern- als de beschermingszone zijn op de plankaart aangegeven. Fahrenheitstraat 648 ligt niet in de kernzone.

Waterkwantiteit

Op basis van de Waterbergingsvisie is een bestuursovereenkomst gesloten tussen de Gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland, die de waterberging regelt. De bomenbuurt bevindt zich zowel in het boezemgebied als in de polder. De polder Haagse Beek heeft een flexibel peil van 1,35 m + NAP / 1,55 m + NAP. De boezem heeft een peil van -0,42 m + NAP. Er geldt gezien de afspraken uit de Waterbergingsvisie geen waterbergingsopgave voor de Bomenbuurt.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is "De Leidraad Riolerings" en de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken". Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijke stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan. De conclusie is dat het plan geen negatief effect heeft, omdat wordt voldaan aan de Leidraad riolerings en de beslisboom. Verder is er voldoende capaciteit in het rioolstelsel voor deze nieuwe ontwikkeling. Het zal niet leiden tot extra overstortingen vanuit de riolerings op het oppervlaktewater.

Onderhoud en bagger

Niet van toepassing.

Afvalwater en riolerings

Er is voldoende capaciteit in het rioolstelsel voor deze nieuwe ontwikkeling.

6. Belemmeringen

6.1. Kabels en leidingen

n.v.t.

6.2. Privaatrecht

n.v.t.

6.3. Financiële uitvoerbaarheid

In eerste instantie wordt beoordeeld of de aanvraag voorziet in een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Bro.

Onder een bouwplan waarvoor kostenverhaal dient te worden geregeld, wordt mede verstaan een functiewijziging van minimaal 1.500 m² bvo of een uitbreiding van 1.000 m² bvo of meer. Deze aanvraag valt onder deze drempelwaarden waardoor er geen sprake is van een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Afdeling 6.4 Wro is niet van toepassing.

briefnummer

23-10-2014

15:27:01



7. Motivatie vrijstelling

De locatie maakt deel uit van de gesloten bebouwing grenzend aan de Fahrenheitstraat. Deze bebouwing is aaneen gesloten en bestaat op de begane grond uit winkels en detailhandel. Boven de winkels zijn woningen gelegen. Deze zijn bereikbaar door een eigen opgang. De winkelpanden zijn direct toegankelijk vanaf de straatzijde en zijn bestaan uit een 1 laagse bebouwing. De meerderheid van de percelen in de Fahrenheitstraat is volledig bebouwd. Het volledig bebouwen van de percelen is conform de regels van de bestemming Gemengd-1 in het vigerende bestemmingsplan en volledig passend in het voorgaande bestemmingsplan Bomenbuurt.

De locatie Fahrenheitstraat 648 zal met de aanpassing naar functie winkel aansluiten bij het huidige straatbeeld en winkelstraat. Het bouwplan voldoet ook aan de uitgangspunten zoals opgesteld in het bestemmingsplan Bomenbuurt 2012, de winkelfunctie versterkt de detailhandelsfunctie van de Fahrenheitstraat.

briefnummer
23-10-2014
15:27:01



Beantwoording van de ingekomen zienswijzen

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 veranderen van de woning Fahrenheitstraat 648 tot winkel alsmede het wijzigen van de voorgevel en het maken van een uitbreiding aan de achterzijde en het vernieuwen van de balustrade bij de bovenwoning Fahrenheitstraat 654

De ingekomen zienswijzen hebben wij voor een reactie doorgestuurd naar de aanvrager. In de bijlage 4 treft u de beantwoording van de zienswijze door de aanvrager zelf aan.

De ingediende zienswijzen hebben veel overeenkomsten, daarom worden alle zienswijzen hieronder tezamen behandeld. De zienswijzen komen samengevat op het volgende neer:

1. Waardevermindering
2. Overlast tijdens de bouw
3. Potentieel overlast na de bouw door de gebruiker
4. Verdwijnen woning
5. Leegstand winkelpanden
6. Bouwhoogte
7. Waterstand
8. Bezonning
9. Parkeren
10. Onvolledige afwijking van het bebouwingspercentage

De opgesomde zienswijzen beantwoorden wij als volgt:

ad. 1. Waardevermindering aan een pand (onroerend goed), kan optreden door afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met een omgevingsvergunning. Bij de onderhavige aanvraag voor Fahrenheitstraat 648 en 654 is dat het geval. Het is geen onderdeel van de afweging of het afwijken van het bestemmingsplan nadelige financiële gevolgen heeft voor in de omgeving gelegen onroerend goed. Wel is er de mogelijkheid om een tegemoetkoming in de (plan)schade te krijgen. Hiervoor kunt u een aanvraag doen. Voor meer informatie over deze compensatieregeling zie:
<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Planschade-tegemoetkoming.htm>

ad. 2. Bouwen kan zoals in de zienswijzen aangegeven is, inderdaad gepaard gaan met bijvoorbeeld geluids-, stof, of trillinghinder. Tijdens de bouw wordt er door de gemeente op toegezien dat hinder binnen de perken blijft als dat zich voordoet. Daarbij geeft de aanvrager in zijn beantwoording op de ingekomen zienswijzen aan overlast tot een minimum te beperken en helder zal communiceren over eventueel te verwachten overlast.

ad. 3. Overlast na de bouw, tijdens het normale gebruik van de winkel. Mocht u in toch overlast hebben van de winkel dan kunt dat melden bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Voor meer informatie over het melden van overlast door bedrijven zie:
<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Overlast-van-een-bedrijf-melden.htm>

ad. 4. In de zienswijze wordt aangegeven een dergelijke woning als de bestaande woning op nummer 648 schaars is in de Bomenbuurt. Bij de beoordeling van de aanvraag om de woning te verbouwen en te vergroten naar een winkel is het geen afweging of de bestaande woning behouden moet blijven voor de woningvoorraad. Wel wordt er gekeken of de toevoeging van een winkel op die plek wenselijk is. Gezien de ligging in een kernwinkel gebied is dat inderdaad zo. In de zienswijzen is opgemerkt dat de woning niet zomaar onttrokken kan worden aan de woningvoorraad. Die constatering is juist. Naast de nu aangevraagde omgevingsvergunning is een ontrekkingsvergunning nodig om de bestaande woning te mogen omzetten naar een winkel. Een verleende of ingediende ontrekkingsvergunning is een en hetzelfde gekoppeld aan een (aanvraag om) omgevingsvergunning. Wel zijn beide vergunningen in 2014 noodzakelijk.

In de omgevingsvergunning wordt de aanvrager gewezen op de vergunningsplicht voor woningontrekking.



ad. 5. Het valt niet te ontkennen dat er de nodige leegstand is in winkelcentra en winkelgebieden in Nederland en ook Den Haag. De Fahrenheitstraat is daar geen uitzondering op. De uitleg van de aanvrager over beschikbare metrages en huisbedragen onderschrijven wij. Ook gaan wij er vanuit dat de aanvrager niet (ver)bouwt voor de leegstand. In zijn beantwoording op de zienswijze geeft de aanvrager zelfs aan dat er al een gebruiker is voor de nieuwe winkel. Wij vrezen daarom niet dat met dit bouwplan er een extra leegstaande winkel bij komt in de Fahrenheitstraat.

Daarbij komt nog dat het pand op grond het vorige bestemmingsplan Bomenbuurt gewoon een winkel mocht zijn. Dit bestemmingsplan is vervallen tot 26 juli 2013 het nieuwe bestemmingsplan Bomenbuurt 2012 in werking trad. Zoals al genoemd in de ruimtelijke onderbouwing is abusievelijk de woonbestemming aan een deel van het perceel toegekend.

ad. 6. De uitbouw op het achtererf krijgt een bouwhoogte van 3,5 meter ten opzichte van het maaiveld. In ieder geval wordt deze hoogte voor grote delen van de Fahrenheitstraat al sinds 1989 mogelijk gemaakt met bestemmingsplan Bomenbuurt, zo ook voor het gehele achterterrein van Fahrenheitstraat 648. Voor het daarop volgende en nu vigerende bestemmingsplan, Bomenbuurt 2012, is dat bouwbeleid niet gewijzigd. Helaas is echter niet het gehele perceel op nummer 648 ook dusdanig aangeduid op de plankaart van bestemmingsplan. Het achterste deel van het achterterrein mag zondermeer voor 100% bebouwd zijn met een bouwhoogte van 3,5 meter.

Wij zijn van mening dat de bouwhoogte van 3,5m nog steeds passend is voor bedrijfsgebouwen aan de achterzijde in de Fahrenheitstraat.

ad. 7. Gevreesd wordt dat er door het volledig volbouwen van het achterterrein problemen komen met de grondwaterstand in het gebied rond de winkel. Daarbij is aangegeven dat er nu al hoge grondwaterstanden zijn. Daaruit blijkt dat er in de bestaande situatie het nodige water geborgen is in de grond. Met het volledig volbouwen van het achterterrein kan al het regenwater van het dak opgevangen worden en via het riool afgevoerd worden. Dit is eigenlijk niet te bedoeling aangezien poldergemalen dat zwaarder belast worden, maar in dit geval zal er minder waterberging in de grond rond het bouwplan zijn, wat zijn invloed kan hebben op de stand van het grond water.

ad. 8. Aangegeven is dat er verminderde bezonning komt door de uitbouw in de aangrenzende tuinen. Bezonning wordt beoordeeld bij het maken van bestemmingsplannen en bij afwijkingen van een bestemmingsplan. Indien een bouwwerk of deel daarvan past in de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan, dan vindt er geen beoordeling aan de bezonningsnormen plaats. Op het achterste deel van het achtererf bij Fahrenheitstraat 648 past de bebouwing in het bestemmingsplan (zie hiervoor ook de afbeelding in paragraaf 3.4 in de ruimtelijke onderbouwing in bijlage 2).

Voor het voorstel deel van het achtererf is wel een afwijking van het bestemmingsplan nodig. In het Haagse beleid aangaande bezonning wordt echter uitgegaan van bezonning op gevels van gebouwen. De bezonningsnormen zijn niet van toepassing op buiten ruimten van woningen, zoals tuinen.

Verminderde bezonning op gevels van omliggende woningen is niet te verwachten, gezien de afstand van de uitbouw tot die gevels én de ligging in relatie tot de van de zon.

Voor meer informatie over de normen over bezonning zie: <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/gemeente/document/Actualisering-van-de-normen-ten-aanzien-van-bezonning-en-windhinder.htm>

ad. 9. In de onderbouwing van het ontwerp besluit is aangegeven dat het bouwplan een toename van 3,64 parkeerplaatsen tot gevolg heeft. In de ingediende zienswijzen wordt met en tegen berekening aangegeven dat de toename 3,74 parkeerplaatsen is. Beide berekeningen moet afgerond worden naar boven, te weten 4 parkeerplaatsen.

Vooraf gaande aan de ter inzage legging van het ontwerp besluit zijn nieuwe tellingen (dinsdag 24 juni 2014, 16:00 en 19:00) voor de parkeerdruk uitgevoerd. Inmiddels zijn de tellingen geanalyseerd en blijkt dat, in een straal van 200 meter, een parkeerdruk van 70% aanwezig is. Naar aanleiding hiervan stellen wij dat de parkeerdruk, ook na herinrichting van de Fahrenheitstraat en Thomsonlaan, niet 100% komt.

ad. 10. In het ontwerpbesluit is, zoals aangegeven in zienswijzen, niet geheel volledig opgenomen waarmee het bouwplan in strijd is qua bebouwingsoppervlakte. Het besluit inclusief de ruimtelijke onderbouwing zijn hierop aangevuld.

briefnummer
23-10-2014
15:27:01

Het toevoegen van dit artikel heeft echter geen gevolgen voor de afweging en onderbouwing om medewerking te verlenen aan de gevraagde bouwplan.

briefnummer
23-10-2014
15:27:01



201312316/5416238

Beantwoording zienswijze door aanvrager

[Geanonimiseerd]

briefnummer
23-10-2014
15:27:01

