



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/2012.347
RIS 249022

VASTSTELLING WIJZIGINGSPLAN VAN LUMEYSTRAAT
(BESTEMMINGSPLAN STATENKWARTIER E.O.)

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

overwegende dat:

- de raad van de gemeente Den Haag bij besluit van 27 augustus 1992 (rb 269), het Bestemmingsplan Statenkwartier en omgeving heeft vastgesteld;
- gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 31, van de regels van het Bestemmingsplan Statenkwartier en omgeving dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming;
- dit wijzigingsplan de omzetting naar twee eengezinswoningen met uitbreiding van een extra verdieping mogelijk maakt;
- dit wijzigingsplan Van Lumeystraat de bestemmingen 'Wonen' (W) en Waarde- Archeologie (WR-A) kent;
- het ontwerp-wijzigingsplan van 3 februari tot en met 15 maart 2012 ter inzage heeft gelegen;
- gedurende de termijn van ter-inzage-ligging van het ontwerp-wijzigingsplan vier zienswijzen zijn ingediend;
- van deze vier zienswijzen, twee (instemmende) reacties van overlegpartners zijn ontvangen;

Besluit:

- I. alle zienswijzen, zoals genoemd in de bij dit besluit behorende toelichting onder "Ingekomen zienswijzen", ontvankelijk te verklaren;
- II. Zienswijzen 1 en 2 voor kennisgeving aan te nemen;
- III. Zienswijzen 3 en 4, genoemd in de bij dit besluit behorende toelichting, gegrond te verklaren voor zover betreft de vermelding in de regels dat een hoogte van 10, 5 m is toegestaan, de toelichting dat drie bouwlagen zijn toegestaan en ten aanzien van het verrichten van nieuw bezonningsonderzoek en voor het overige ongegrond te verklaren;

IV. met inachtneming van de Staat van Wijzigingen vast te stellen het Wijzigingsplan Van Lumeystraat, deel uitmakende van het Bestemmingsplan Statenkwartier en omgeving, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.WP0001DLumeyst-40ON en de regels, zoals die in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Den Haag, 8 mei 2012

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

mw. A.W.H. Bertram J.J. van Aartsen

Na vaststelling van het Wijzigingsplan Van Lumeystraat wordt het identificatienummer van het Wijzigingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.WP0001DLumeyst-40ON in NL.IMRO.0518.WP0001DLumeyst-50VA.

Toelichting bij het besluit

INLEIDING

Bij raadsmededeling, d.d. 26 januari 2012 (rm 2012.016; RIS 245744), is aan de raad toegezonden het ontwerp-wijzigingsplan Van Lumeysstraat, deel uitmakende van het Bestemmingsplan Statenkwartier e.o.

- *Begrenzing*

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie Van Lumeysstraat 37 en 39.

- *Aanleiding en doel*

De aanleiding voor deze wijziging is het particuliere initiatief van een bouwplan op bovengenoemde locatie om de aldaar aanwezige bedrijfsruimte te veranderen tot twee eengezinswoningen met uitbreiding van een extra verdieping.

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Statenkwartier e.o. (moederplan).

In het moederplan hebben de Van Lumeysstraat 37 en 39 de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (B art. 9)". Artikel 31 van de voorschriften van het moederplan geven burgemeester en wethouder de bevoegdheid deze bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming.

- *Bouwplan*

Het bouwplan versterkt de woonfunctie waarbij de huidige schaal en het karakter van het Statenkwartier behouden blijven. Op de locatie was tot enige jaren geleden een aannemersbedrijf gevestigd met een totale oppervlakte van ca 220m². Het perceel Van Lumeysstraat 41 maakt ook onderdeel uit van de bedrijfsruimte maar valt buiten de wijzigingsbevoegdheid.

Omdat de betreffende locatie geen kleinschalige bedrijfsruimte betreft en de Van Lumeysstraat een woonstraat is, vormt de functiemengingstrategie geen beletsel voor wijziging naar de woonfunctie.

PROCEDURE

- *Inspraak*

Op grond van het artikel 2 lid 1 van de "Inspraak- en participatieverordening Gemeente Den Haag", kan het bestuursorgaan er voor kiezen wel of geen inspraak te verlenen.

Het college heeft bij besluit van 10 januari 2011, kenmerk DSO/2011.1459 (RIS 245745), besloten de inspraak via de zienswijze procedure te laten plaatsvinden.

- *Terinzagelegging ontwerp-wijzigingsplan*

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 3 februari tot en met 15 maart 2012 ter inzage gelegen in het Den Haag Informatiecentrum. Het ontwerp-wijzigingsplan was tegelijkertijd in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/wijzigingsplannen.

Omtrent het ontwerp-wijzigingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Hieronder zijn 2 instemmende reacties van overlegpartners.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Kenmerk</u>	<u>Naam en adres</u>
1. DSO_SO/2012.1989	Tennet
2. DSO_SO/2012.1990	Hoogheemraadschap van Delfland
3. DSO_SO/2012.1984	Bewoners omliggende panden Van Lumeysstraat
4. DSO_SO/2012.1987	J.G. Drooger en M. de Rijke

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 3 februari tot en met 15 maart 2012 voor belanghebbenden ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen aan de wettelijke vereisten.

In dit b&w voorstel is de reactie van het college altijd cursief weergegeven.

Instemmende zienswijzen van overlegpartners zijn hieronder apart opgenomen.

Instemmende reacties

1. DSO_SO/2012.1989 Tennet

Tennet heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“In het plangebied zijn geen eigendommen van ons bedrijf betrokken.”

2. DSO_SO/2012.1990 Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Delfland kan met het ontwerp wijzigingsplan Van Lumeystraat instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.”

Deze reacties onder 1 en 2 worden voor kennisgeving aangenomen.

3 DSO_SO/2012.1984 Bewoners omliggende panden Van Lumeystraat

De bewoners hebben de volgende zienswijze (geciteerd);

“In uw brief van 26 januari 2012, kenmerk rm 2012.016- DSO/2011.1444 RIS 245744, wordt gesproken over het veranderen van de bedrijfsruimten Van Lumeystraat 37 en 39 tot twee eengezinswoningen met een uitbreiding van een extra verdieping, dus tot het wijzigen van de bestaande één-laagse bebouwing tot twee bouwlagen. Tegen deze voorgenomen wijziging tekenen wij, bewoners van de omliggende panden, bezwaar aan.

Deze voorgenomen planwijziging leidt tot bezwaren:

- 1 een afname van het aantal zonuren in huis en in tuin (schaduwwerking);
- 2 een belemmering van het uitzicht (uitzichtschaad);
- 3 een inbreuk op de privacy (privacybeperking)
- 4 verlies van zijramen aangrenzende pand en
- 5 een aanzienlijke waardevermindering van onze woningen.

Hierna zal per onderdeel een toelichting worden gegeven. Wij beginnen echter met het maken van een aantal opmerkingen over de toelichting bij het ontwerp-wijzigingsplan.

Onduidelijkheden in het concept-wijzigingsplan

In het algemeen laat de toelichting van het wijzigingsplan aan helderheid en nauwkeurigheid te wensen over. Hierdoor is er binnen het wijzigingsplan veel ruimte voor eigen interpretaties.

Wat ons betreft is dit onaanvaardbaar. Daarnaast bevat het wijzigingsplan onjuistheden.

Hieronder volgt een toelichting.

In hoofdstuk 3, eerste zin, staat dat de nieuwe bebouwing wat betreft de hoogte- en rooilijnen aansluit bij de aangrenzende percelen; de huidige rooilijnen blijven behouden. Dit roept vragen op. Immers, de aangrenzende percelen zijn nogal verschillend. Van Lumeystraat 33/35 heeft twee bouwlagen, Van Lumeystraat 4 1/43/45 heeft drie bouwlagen, Van Lumeystraat 33/35 is anderhalve meter dieper dan de Van Lumeystraat 41/43/45, waardoor de achtergevel van nrs. 33/35 t.o.v. nrs. 41/43/45 anderhalve meter uitsteekt. Het is derhalve volstrekt onduidelijk welke rooilijnen er hier bedoeld worden. Gezien de verscheidenheid, kan de nieuwe bebouwing onmogelijk aansluiten bij alle aangrenzende percelen.

In de volgende paragraaf wordt gezegd dat de bebouwing aan de Van Lumeystraat voornamelijk bestaat uit drie lagen zonder kap met een verwijzing naar de beschrijving in hoofdstuk 2. In dat hoofdstuk wordt terecht vermeld dat de gevel van de Van Lumeystraat bestaat uit zeer veel verschillende bouwvormen.

Panden met één bouwlaag (niet alleen de onderhavige werkplaats), panden met twee bouwlagen met en zonder kap, panden met drie bouwlagen met (een halve) en zonder kap (waarbij de halve kap dwars op het pand staat).

Dus de bebouwing varieert in bouwhoogte. Niet alleen de hoogte is verschillend, ook de stijl; zo zijn er woningen met en zonder erker. Dus al met al een levendige straatwand waarin de huidige werkplaats uitstekend past. Er is zeker geen sprake van een "gat" in de straatwand ter plaatse van de Van Lumeystraat 37 en 39, temeer daar nrs. 33/35 uit twee bouwlagen bestaat.

In dezelfde paragraaf wordt gesproken over een nieuwbouw van twee lagen met een kap. Deze verruiming van de bouwhoogte en derhalve de mogelijkheid om drie bouwlagen te creëren, is niet in de ruimtelijke onderbouwing van het wijzigingsplan opgenomen. Nergens blijkt waarop het ruimtelijk aanvaardbaar is om een bouwplan toe te laten van drie bouwlagen, terwijl de gemeente in de eerder genoemde brief van het college van burgemeester en wethouders aangeeft dat het gaat om een bouwplan met twee bouwlagen. De ruimtelijke onderbouwing schiet op dit punt tekort.

In paragraaf 3.2.1 wordt de conclusie uit de globale bezonningsstudie vermeld. Op deze studie wordt hierna uitgebreid ingegaan.

In paragraaf 4.2.1 wordt de economische visie van de gemeente Den Haag betrokken bij de onderbouwing van het wijzigingsplan. De gemeente vindt optimalisering van het grondgebruik door bijvoorbeeld functiemenging belangrijk. Daardoor bevordert de gemeente het hebben van bedrijven in woongebieden, met als voorwaarde dat het om bedrijfsruimte gaat van minder dan 100m². Vervolgens wordt als oppervlak van de Van Lumeystraat 37 tlm 41 ca. 220m² genoemd. Ter onderbouwing van het wijzigingsplan is hier gemakshalve uitgegaan van het oppervlak van de drie panden gezamenlijk. Ieder afzonderlijk heeft namelijk een oppervlak van ca. 70 m². De panden voldoen dus aan de eisen die de gemeente Den Haag stelt aan bedrijven in woonstraten. Ze zijn ook zeer geschikt voor bijvoorbeeld een praktijk van een fysiotherapeut of een schildersbedrijf.

Zoveel onduidelijkheid zet toch vraagtekens bij de zorgvuldigheid waarmee de bestemmingsplanwijziging is behandeld.

In bijlage 2 van de toelichting wordt ingegaan op de bezonning.

Allereerst valt hierbij op dat gesproken wordt van een verhoging tot drie bouwlagen, in totaal circa 10,2 meter en van een extra woonlaag op nrs. 35/37. Zowel in de eerdergenoemde brief als de toelichting wordt echter gesproken van twee bouwlagen zonder extra woonlaag op nrs. 35/37. Dit verdient toch minimaal enige opheldering. Vervolgens wordt in de aanhef gesproken van een globale toets, waarbij wordt aangesloten bij de gemeentelijke bezonningsnorm van minimaal 2 uur zon op de gevel gemeten op 19 februari in het midden op de gevel op een hoogte van 75 centimeter.

Het aantal zonuren op de gevel wordt weergegeven in een tabel met de opmerking dat het door de wij ze van tekenen en afronding een benadering betreft. Wij kunnen dit volmondig beamen. Nauwkeurige bestudering van dit globale onderzoek riep uiteenlopende vragen op. Hieronder staan de meest opmerkelijke.

Van Lumeystraat 42-5 2 zijn afzonderlijke woningen met eigen gevels, gescheiden boven- en benedenhuizen. Het lijkt logischer en nauwkeuriger om de bezonning per appartement te berekenen. Dit is niet gedaan in het onderzoek. In de berekeningen die gedaan zijn wordt beschreven dat de zon op de achtergevel schijnt van 11.25-14.15. Dit is niet het geval.

Van Lumeystraat 38 en 40 worden niet genoemd in het bezonningsonderzoek, terwijl deze panden in de ochtend de zon vanaf het oosten in de woonkamer (respectievelijk eerste etage en begane grond) hebben. Deze panden liggen direct ten westen (op 10 meter) van de Van Lumeystraat 37-39. Momenteel staan er op de eerste en tweede etage geen bouwlagen tegenover dit huis, behoudens de panden op de Van Boetzelaerlaan op ongeveer 45m afstand. Het is onmogelijk dat de huidige situatie niet zou verschillen van de nieuwe situatie. Immers de invalshoek van de zon moet veel groter zijn om direct op het pand te schijnen. Graag zouden we ook voor deze appartementen afzonderlijk het verschil in bezonning onderzocht zien.

Ook de bezonningsberekeningen van de panden aan de Van Boetzelaerlaan zijn moeilijk te volgen. Van Boetzelaerlaan 64 heeft immers rond 14.30h de zon op het midden van de achtergevel ipv om 11.25 uur zoals in de bezonningsbijlage staat vermeld. De achtergevel ligt namelijk op het zuid-westen. Vervolgens blijkt er geen verschil te zijn in bezonning tussen de huidige situatie en de nieuwe situatie (althans volgens de gegevens in de tabel), maar leidt dit wel tot een vermindering van zonlicht op de achtergevel van onze woning van 35 minuten.

Gelet op het vorenstaande kan er dan ook geen andere conclusie worden getrokken dan dat aan deze bezonningsstudie geen waarde kan worden gehecht. Het is verbazingwekkend dat een dergelijke studie zonder meer als bijlage bij de toelichting wordt opgenomen. Het doornemen van deze bijlage met het “plan” erbij zou toch bij ieder weldenkend mens tot de conclusie hebben geleid dat deze bezonningsstudie kant nog wal raakt. Deze bezonningsstudie zal dan ook overgedaan moeten worden.

Toelichting bezwaren

ad 1 Afname van lichtinval in omliggende panden en vermindering van het aantal zonuren in achterliggende tuin (schaduwwerking).

Voor omliggende panden geldt een afname van lichtinval in huis (Van Lumeystraat nummer 38, 40, 42, 44, 48, 52) cq vermindering van het aantal zonuren in de tuin (Van Boetzelaerlaan 64). Hoeveel precies kan niet precies worden ingeschat door gebreken in de genoemde bezonningsstudie en onduidelijkheid over de hoogte en de gehanteerde rooilijnen. Het verlies van lichtinval zal ook per pand verschillen, afhankelijk van de ligging ten opzichte van de Van Lumeystraat 37/39. Voor de bewoners van de Van Lumeystraat 3 8/40 en 42/44 betekent het dat er direct tegenover hun pand op circa 10m een of meerdere woonlagen worden gebouwd. De afname van lichtinval in omliggende panden en vermindering van aantal zonuren in de tuin is het grootst in het voorjaar, de zomer en het najaar en niet op 19 februari van enig jaar, zoals gemeten in de bezonningsstudie.

Door verminderen lichtinval in omliggende panden en afname van het aantal zonuren in de achterliggende tuin wordt ons woongenot ernstig geschaad en daalt de waarde van de woning. (Van Lumeystraat nummer 38, 40, 42, 44, 48, 52, Van Boetzelaerlaan 64)

ad 2 en 3 Uitzichtafname en privacybeperking.

Thans bedraagt de afstand van de Van Lumeystraat 3 8/40, 42/44 en de Van Boetzelaerlaan circa 45 meter. Door de voorgenomen bouw aan de Van Lumeystraat 37/39 wordt de afstand tot de achterliggende woningen teruggebracht tot ca. 10 meter. Hierdoor is er sprake van ernstig uitzichtafname en privacybeperking. De bewoners van de bovenwoningen Van Lumeystraat 38/44 (eerste en tweede verdieping) verliezen hun Vrije uitzicht (van circa 45m) vanuit de woonkamer. Dit wordt teruggebracht naar circa 10m. Mogelijk geldt dit ook voor het uitzicht vanuit de slaapkamers op de tweede etage (afhankelijk van de hoogte van het pand op de Van Lumeystraat 35/3 7). Bovendien kijkt men vanaf de tweede bouwlaag van de Van Lumeystraat 37-39 rechtstreeks hun woonkamers in. Ook de bewoners van de Van Boetzelaerlaan 64 verliezen de privacy in hun slaapkamer en het Vrije uitzicht. Immers vanaf de tweede bouwlaag van De Van Lumeystraat 35/37 kijkt men dan rechtstreeks in hun slaapkamer. Door de wijziging van het bestemmingsplan wordt de privacy en het uitzicht beperkt waardoor het woongenot en tevens de waarde van onze woning aanzienlijk verminderd. (Van Lumeystraat 38, 40, 42, 44, 48, 52, Van Boetzelaerlaan 64)

ad 4 Vermindering aantal ramen

Door de wijziging van het bestemmingsplan zal de bewoonster van de Van Lumeystraat 35 (eerste etage) een raam in het trappenhuis en een raam in haar bergruimte verliezen. Immers door het toevoegen van een bouwlaag op nummer 37 gaan de ramen op in de scheidende muur van nummer 35 en 37.

ad 5 Waardevermindering

Zoals hiervoor uiteengezet zal door de wijziging in bouwhoogte — van één bouwlaag naar twee- het woongenot en de waarde van onze woning aanzienlijk verminderen. (Van Lumeystraat nummer 38, 40, 42, 44, 48, 52, Van Boetzelaerlaan 64)

Daarnaast willen wij op voorhand opmerken dat de gevel van het bouwplan zoals weergegeven op de site van Korff de Gidts Makelaardij & Assurantiën totaal niet aansluit bij de overige bebouwing van de Van Lumeystraat. (Van Lumeystraat 46 en Van Boetzelaerlaan 64)

Tenslotte

Op grond van bovenstaande verzoeken wij u het bestemmingsplan niet te wijzigen in die zin dat het mogelijk wordt de bestaande éénlaagse bouw te vervangen tot twee woonlagen. Uiteraard hebben wij er geen bezwaar tegen wanneer de bestemming bedrijfsdoeleinden wordt omgezet in een woonbestemming,

maar dan wel voor één of twee woningen van één bouwlaag. (Van Lumeystraat nummer 35, 38, 40, 42, 44, 48, 52, Van Boetzelaerlaan 64).

In de Van Lumeystraat staan verschillende panden al voor lange tijd te koop. Vanuit de bewoners is er meer behoefte aan een groenvoorziening (Van Lumeystraat 38, 40, 42, 44, 48, 52), speeltuin (Van Lumeystraat 38, 42, 44, 106, 112), fietsenstalling (Van Luineystraat 40, 42, 44, 46, 106), buurtcentrum (Van Lumeystraat 52) dan aan nog meer onverkoopbare woonhuizen. Dit laatste ter kennisgeving."

Reactie van het college

Het onderhavige wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en de plankaart. De laatste twee onderdelen zijn juridisch bindend, de toelichting is niet juridisch bindend maar helpt bij de interpretatie van de kaart en de regels. Op de plankaart staat het bouwvlak van het huidige gebouw (wat in casu de rooilijnen zijn) en een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. Derhalve zijn slechts twee bouwlagen toegestaan. Voor de betreffende locatie was er eerder een bouwplan van twee bouwlagen met een kap. Mede om tegemoet te komen aan de belangen van omwonenden is van de kap afgezien. In de regels, in artikel 2.3 is daarvoor abusievelijk een bevoegdheid voor het college opgenomen om de bouwhoogte te verhogen naar 10, 5 meter. Tevens staat onjuist in paragraaf 3.1 van de toelichting vermeld dat het om een bouwplan van twee bouwlagen met een kap gaat. Dit zal worden gecorrigeerd.

Het wijzigingsplan houdt een wijziging in van het bestemmingsplan Statenkwartier. Dit is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 augustus 1992 en is onherroepelijk geworden op 2 maart 1995. Dit bestemmingsplan geeft op grond van artikel 31 het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, onder andere, de bedrijfsbestemming van de onderhavige locatie te wijzigen naar een woonbestemming. Daarbij is bepaald dat dit slechts is toegestaan wanneer de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en dat voor het bouwvlak en de hoogte aansluiting wordt gezocht bij de aangrenzende percelen.

De bebouwing aan de ene zijde van de locatie bestaat uit 3 bouwlagen en aan de andere zijde uit twee bouwlagen. Het bouwvlak blijft hetzelfde ten opzichte van het bouwvlak zoals dat oorspronkelijk staat opgenomen in het bestemmingsplan Statenkwartier.

Omwonenden kunnen meer dan 10 jaar weten dat de betreffende locatie kan wijzigen naar een woonbestemming met uitbreiding van de bouwhoogte ten opzichte van de situatie waarbij sprake is van een bedrijfsbestemming.

In de locatie Van Lumeystraat 37 en 39 en tevens de Van Lumeystraat 41 was vroeger één aannemersbedrijf gevestigd. De Van Lumeystraat 37, 39 en 41 wordt daarom als één bedrijfsruimte gezien. Ondanks dat er gezocht is naar een geschikte (bedrijfs)opvolger is dat niet gelukt en staat de locatie al jaren leeg. Aan het belang van de eigenaar om op basis van de bevoegdheid uit het bestemmingsplan de locatie te wijzigen in een woonbestemming is de voorkeur gegeven tegenover het belang op behoud van bedrijfsruimte in de woonstraat. Daarbij wordt opgemerkt dat de grootte van de locatie op basis van het economisch beleid (functiemengingstrategie) niet als wenselijk binnen de woonstraat wordt gezien.

Nadat in het bestemmingsplan Statenkwartier al de mogelijkheid tot wijziging van het plan was opgenomen, heeft In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het onderhavige wijzigingsplan, nogmaals een afweging plaatsgevonden tussen enerzijds het belang van de eigenaar op een extra bouwlaag en de belangen van omwonenden die o.a. te maken krijgen met een hogere bebouwing. Ten einde de gevolgen daarvan, met name ten opzichte van de bezonning in beeld te brengen, is de Haagse bezonningsnorm toegepast (Zie Voorstel van het college inzake beleid dakopbouwen rv 85 14 juni 2011). In deze norm is vastgelegd dat (uitsluitend) voor- en achter-gevels van woningen op 19 februari (en 21 oktober), bij een zonhoogte van meer dan 10 graden, minimaal 2 uur zon moeten ontvangen. Daarbij wordt een meetpunt gehanteerd op 75 centimeter hoogte in het midden van de gevel. De bezonning op de voor- en achtergevel mag bij elkaar worden opgeteld. Wanneer woningen in de bestaande situatie al minder dan 2 uur zon hebben, geldt als uitgangspunt dat de bezonning op de gevels van deze woningen er niet op achteruit mag gaan.

Voor de betreffende locatie is ten behoeve van het eerdere bouwplan een globaal bezonningsonderzoek verricht. Aangezien uit dit onderzoek (met drie bouwlagen) blijkt dat aan de bezonningsnormen wordt voldaan kan geconcludeerd worden dat aan het nieuwe bouwplan met twee bouwlagen ook aan de bezonningsnormen voldaan zal worden. Voor de volledigheid is ook voor het nieuwe bouwplan bezonningsonderzoek verricht. Volgens verwachting is gebleken dat ook het nieuwe bouwplan ruimschoots aan de bezonningsnormen voldoet. Ter vervanging van het oude onderzoek, wordt dit nieuwe onderzoek in het wijzigingsplan als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Wanneer omwonenden van mening zijn dat door het wijzigingsplan vermindering van de waarde aan hun onroerende zaak optreedt dat redelijkerwijs niet voor hun rekening hoort te blijven, b.v. vanwege achteruitgang van bezonning op de (zij) gevels en de tuin, uitzichtschade of privacybeperkingen, geldt dat daarvoor op grond van art 6.1. Wro. een aparte procedure die los staat van de vaststellingsprocedure van het onderhavige wijzigingsplan, kan worden doorlopen.

Het uiterlijk van het gebouw en het dichtbouwen van ramen in de zijgevel van een belendend perceel is geen grond om vaststelling van het wijzigingsplan tegen te houden. In het kader van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kan hiertegen desgewenst bezwaar gemaakt worden.

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op.

Op grond van het vorenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor zover het de vermelding in de toelichting betreft dat het bouwplan uit twee lagen en een kap bestaat en ten aanzien van het, in de bijlage op de toelichting opgenomen, bezonningsonderzoek.

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

4 DSO SO/2012.1987 J.G. Drooger en M. de Rijke

J.G. Drooger en M. de Rijke hebben de volgende zienswijze (geciteerd).

“In uw brief van 26 januari 2012, kenmerk rm 2012.016- DSO/2011.1444 RIS 245744, wordt gesproken van het veranderen van de bedrijfsruimten Van Lumeystraat 37 en 39 tot twee eengezinswoningen met een uitbreiding van een extra verdieping, dus tot het wijzigen van de bestaande één-laagse bebouwing tot twee bouwlagen.

Tegen deze voorgenomen wijziging tekenen wij, de eigenaren en bewoners van de Van Boetzelaerlaan 64, bezwaar aan.

Deze voorgenomen planwijziging leidt voor ons tot:

- een afname van het aantal zonuren in onze tuin (schaduwwerking);
- een belemmering van het uitzicht (uitzichtschade);
- een inbreuk op de privacy (privacybeperking) en
- een aanzienlijke waardevermindering van onze woning.

Hierna zal per onderdeel een toelichting worden gegeven.

Maar wij beginnen met het maken van een aantal opmerkingen over de toelichting bij het ontwerp-wijzigingsplan, hierbij wordt het onderdeel schaduwwerking geraakt.

Toelichting bij het concept -wijzigingsplan.

In het algemeen kan gezegd worden dat deze toelichting aan duidelijkheid te wensen overlaat: hij kan op verschillende manieren geïnterpreteerd worden en hij bevat onjuistheden. Hierna volgt een toelichting daarop.

In hoofdstuk 3 eerste zin staat dat de nieuwe bebouwing wat betreft de hoogte en rooilijnen aansluit bij de aangrenzende percelen; de huidige rooilijnen blijven behouden. Dit roept de volgende vragen op. De aangrenzende percelen zijn nogal verschillend. Van Lumeystraat 33/35 heeft twee bouwlagen, Van Lumeystraat 41/43/45 heeft drie bouwlagen. Van Lumeystraat 33/35 is anderhalve meter dieper dan de Van Lumeystraat 41/43/45, waardoor de achtergevel van nrs. 33/35 t.o.v. nrs. 41/43/45 anderhalve meter uitsteekt.

Het is derhalve volstrekt onduidelijk welke rooilijnen er hier bedoeld worden.

In de volgende paragraaf wordt gezegd dat de bebouwing aan de Van Lumeystraat voornamelijk bestaat uit drie lagen zonder kap met een verwijzing naar de beschrijving in hoofdstuk 2. In dat hoofdstuk wordt

terecht vermeld dat de gevel van de Van Lumeystraat bestaat uit zeer veel verschillende bouwvormen. Panden met één bouwlaag (niet alleen de onderhavige werkplaats), panden met twee bouwlagen met en zonder kap, panden met drie bouwlagen met (een halve) en zonder kap (waarbij de halve kap dwars op het pand staat). Dus de bebouwing varieert in bouwhoogte. Niet alleen de hoogte is verschillend, ook de stijl; zo zijn er woningen met en zonder erker. Dus al met al een levendige straatwand waarin de huidige werkplaats uitstekend past. Er is zeker geen sprake van een "gat" in de straatwand ter plaatse van de Van Lumeystraat 37 en 39, temeer daar nrs. 33/35 uit twee bouwlagen bestaat.

In dezelfde paragraaf wordt gesproken over een nieuwbouw van twee lagen met een kap. Deze verruiming van de bouwhoogte en derhalve de mogelijkheid om drie bouwlagen te creëren, is niet in de ruimtelijke onderbouwing van het wijzigingsplan opgenomen. Nergens blijkt waarop het ruimtelijk aanvaardbaar is om een bouwplan toe te laten van drie bouwlagen, terwijl de gemeente in de eerder genoemde brief van het college van burgemeester en wethouders aangeeft dat het gaat om een bouwplan met twee bouwlagen. De ruimtelijke onderbouwing schiet op dit punt te kort.

In paragraaf 3.2.1 wordt de conclusie uit de globale bezonningsstudie vermeld, Op deze studie wordt hierna uitgebreid ingegaan.

In paragraaf 4.2.1 wordt de economische visie van de gemeente Den Haag betrokken bij de onderbouwing van het wijzigingsplan. De gemeente vindt optimalisering van het grondgebruik door bijvoorbeeld functiemenging belangrijk. Daardoor bevordert de gemeente het hebben van bedrijven in woongebieden, met als voorwaarde dat het om bedrijfsruimte gaat van minder dan 100m².

Vervolgens wordt als oppervlak van de Van Lumeystraat 37 t/m 41 ca. 220m² genoemd. Ter onderbouwing van het wijzigingsplan is hier gemakshalve uitgegaan van het oppervlak van de drie panden gezamenlijk. Ieder afzonderlijk heeft namelijk een oppervlak van ca. 70 m². De panden voldoen dus aan de eisen die de gemeente Den Haag stelt aan bedrijven in woonstraten. Ze zijn ook zeer geschikt voor bijvoorbeeld een praktijk van een fysiotherapeut of een schildersbedrijf.

Zoveel onduidelijkheid zet toch vraagtekens bij de zorgvuldigheid waarmee de bestemmingsplanwijziging is behandeld.

In bijlage 2 van de toelichting wordt ingegaan op de bezonning.

Allereerst valt hierbij op dat gesproken wordt van een verhoging tot drie bouwlagen, in totaal circa 10,2 meter en van een extra woonlaag op nrs. 35/37.

Zowel in de eerdergenoemde brief als de toelichting wordt echter gesproken van twee bouwlagen zonder extra woonlaag op nrs. 35/37.

Dit verdient toch minimaal enige opheldering.

Vervolgens wordt in de aanhef gesproken van een globale toets, waarbij wordt aangesloten bij de gemeentelijke bezonningsnorm van minimaal 2 uur zon op de gevel gemeten op 19 februari in het midden op de gevel op een hoogte van 75 centimeter.

Het aantal zonuren op de gevel wordt weergegeven in een tabel met de opmerking dat het door de wijze van tekenen en afronding een benadering betreft.

Wij kunnen dit volmondig beamen. Want wat staat er in de tabel voor de zon op de achtergevel van onze woning, dat de zon daar om 11.25 op schijnt (er wordt ook nog een ander moment genoemd maar dat negeren we maar). Met recht een heel ruime benadering van de werkelijkheid. De zon komt namelijk eind februari pas in de middag op onze gevel, de gevel ligt namelijk op het zuid-westen. De zon komt immers (bij benadering) op in het Oosten (schijnt dan op onze voorgevel), draait in de loop van de dag naar het zuiden (schijnt dan eerst op de afscheiding tussen onze tuin en de tuin" van de Van Lumeystraat 39) en vervolgens op de afscheiding tussen onze tuin en de tuin van de Van Boetzelaerlaan 66 om tenslotte in het westen onder te gaan (en schijnt dan uiteindelijk op onze achtergevel). Op 19 februari raakt de zon rond 12.40 net onze achtergevel bij de erfscheiding met onze burens van nr. 66. Het midden van onze gevel wordt rond 14.30 uur bereikt i.p.v. om 11.25 uur zoals in de bezonningsbijlage staat vermeld.

Vervolgens blijkt er geen verschil te zijn in bezonning tussen de huidige situatie en de nieuwe situatie (althans volgens de gegevens in de tabel), maar leidt dit wel tot een vermindering van zonlicht op de achtergevel van onze woning van 35 minuten. Gelet op het vorenstaande kan er dan ook geen andere conclusie worden getrokken dan dat aan deze bezonningsstudie geen waarde kan worden gehecht, hij zal overgedaan moeten worden.

Het is verbazingwekkend dat een dergelijke studie zonder meer als bijlage bij de toelichting wordt opgenomen. Het doornemen van deze bijlage met het "plan" erbij zou toch bij ieder weldenkend mens tot de conclusie hebben geleid dat deze bezonningsstudie kant nog wal raakt.

Afname van het aantal zon uren (schaduwwerking).

Voor ons geldt de afname van het aantal zonuren in de tuin in de periode dat er gebruik gemaakt kan worden van de tuin, dus in het voorjaar, de zomer en het najaar en niet het aantal zonuren op de gevel op 19 februari van enig jaar.

Door de extra bouwlaag zal het aantal zonuren in de tuin afnemen. Hoeveel precies kan nog niet worden berekend door de onduidelijkheid over de hoogte en de gehanteerde rooilijnen. In ieder geval staat het vast dat door de extra woonlaag de zon eerder uit de tuin zal verdwijnen dan thans het geval is. In de door de aanvrager dan wel de gemeente nieuw uit te voeren bezonningsstudie kan dit worden meegenomen.

Door de afname van het aantal zonuren wordt het woongenot van de woning ernstig geschaad en daalt de waarde van de woning.

Uitzichtafname en privacybeperking.

Thans bedraagt de afstand van onze woning tot de achterliggende woningen Van Lumeystraat 42/44 en 38/40 circa 40 meter. Door de voorgenomen bouw aan de Van Lumeystraat 39 wordt de afstand tot de achterliggende woningen teruggebracht tot ca. 11 meter. Hierdoor is er sprake van ernstige privacybeperking. Vanaf de tweede bouwlaag kijkt men dan rechtstreeks in onze slaapkamer en in onze tuin (de afstand tot het eind van onze tuin bedraagt dan nog geen 6 meter). Ook het vrije uitzicht neemt af. Door de wijziging van het bestemmingsplan wordt de privacy en het uitzicht beperkt waardoor het woongenot en tevens de waarde van onze woning aanzienlijk verminderd.

Waardevermindering

Zoals hiervoor uiteengezet zal door de wijziging in bouwhoogte - van één bouwlaag naar twee - het woongenot en de waarde van onze woning aanzienlijk verminderen.

Daarnaast willen wij op voorhand opmerken dat de gevel van het bouwplan zoals weergegeven op de site van Korff de Gidts Makelaardij & Assurantiën totaal niet aansluit bij de overige bebouwing van de Van Lumeystraat. Op grond van vorenstaande verzoeken wij u het bestemmingsplan niet te wijzigen in die zin dat het mogelijk wordt de bestaande éénlaagse bouw te vervangen tot twee bouwlagen.

Uiteraard hebben wij er geen bezwaar tegen wanneer de bestemming bedrijfsdoeleinden wordt omgezet in een woonbestemming, maar dan wel voor één of twee woningen van één bouwlaag."

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de reactie van het college onder nummer 3 Bewoners omliggende panden Van Lumeystraat

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op.

Op grond van het vorenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor zover het de vermelding in de toelichting betreft dat het bouwplan uit twee lagen en een kap bestaat en ten aanzien van het, in de bijlage op de toelichting opgenomen, bezonningsonderzoek.

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van afdeling 6.4 Wro inzake de grond exploitatie dient er, wanneer de kosten niet anderszins verzekerd zijn, een exploitatieplan te worden opgesteld om verhaal van plankosten mogelijk te maken.

Middels een gesloten anterieure overeenkomst met de grondeigenaar zijn deze kosten anderszins verzekerd.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

. *Regels.*

- Hoofdstuk 2, artikel 2.3, verwijderen:

. *Toelichting.*

- Hoofdstuk 3.1, blz. 9, een na laatste zin vervangen voor:

“De verbouwing in twee lagen is passend in het straatbeeld en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

- Bijlagen bij Toelichting, Vervanging Bijlage 2 Bezinning.
(zie bijlage).