



Den Haag

040

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Adviescommissie bezwaarschriften
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

Datum

6 maart 2021

Onderwerp

Pleitnota inzake het ingediende bezwaarschrift tegen de verleende omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen en veranderen van het kantoor in de Fahrenheitstraat 335 en naast de woning Amperestraat 44 tot appartementen

Geachte leden van de Commissie,

1. Inleiding

Op 14 mei 2020 is door de Koninklijke Haagse Woningvereniging van 1854 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gedeeltelijk slopen en veranderen van het kantoor in de Fahrenheitstraat 335 en naast de woning in de Amperestraat 44 tot 43 appartementen. Hiertegen werd op 3 november 2020 door mevrouw R.L. Verhoek (hierna bezwaarmaker I), op 24 november 2020 door mevrouw E.D. Bulanova (bezwaarmaker II) en op 26 november 2020 door mevrouw B.M. Riethoven (bezwaarmaker III) bezwaar aangetekend.

De locatie van het kantoor op het adres Fahrenheitstraat 335 en naast de woning in de Amperestraat 44 is gelegen in het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)'. Het kantoor in de Fahrenheitstraat 335 heeft hierin de bestemming gemengd-4 en de dubbelstemming Waarde-archeologie. De locatie naast de woning in de Amperestraat 44 heeft de bestemming Wonen-1 en de dubbelstemming Waarde-archeologie. De locaties zijn tevens gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier'. Het bestemmingsplan 'Paraplulherziening (fiets)parkeren' is ook van toepassing.

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat er sprake is van overschrijding van de bouw- en goothoogte. Het plan voldoet ook niet aan het bestemmingsplan 'Paraplulherziening (fiets)parkeren', omdat er niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

2. Gronden van het bezwaarschrift

Kort en zakelijk weergegeven komen de bezwaren van bezwaarmaker I (bezwaarmaker III sluit zich grotendeels aan bij de gronden van bezwaarmaker I) neer op het volgende:

- 1. Er is sprake van aantasting van het straatbeeld. Het ingediende bouwplan, waarin de gevels van de woningblokken met huisnummer 42-44A en 48-54A met elkaar worden verbonden door een moderne gevel, zal het oorspronkelijke straatbeeld van de Amperestraat juist aantasten;
- 2. In het bezonningsonderzoek van Peutz (bijlage 3 van het bestemmingsplan) wordt aangetoond dat de woningen aan de oostzijde van de Amperestraat een dusdanige afname aan bezonningsduur

Uw brief van

26 november 2020

Uw kenmerk

B.2.20.3786.004

Ons kenmerk

202008246/7721979

Contactpersoon

mw. mr. N. Gündüz-Bouchotrouch

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Bedrijfsexpertise Centrum (BEC)

Doorkiesnummer

070-35334859

Bijlagen

ervaren door schaduwwerking van de opbouwen waardoor de woningen niet meer aan de bezonningsnorm voldoen;

- 3. Het bouwplan is aantoonbaar in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening, gezien de overschrijding van de maximale bouwhoogte en het niet kunnen voorzien in het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 4. Het bouwplan zou volgens de gemeentelijke ambitie en voor het welzijn van de omwonenden meer natuur inclusief moeten zijn;
- 5. In het bouwplan is geen onderzoeksrapport met de archeologische waarden aangetroffen, indien een dergelijk rapport voorhanden is dan stelt bezwaarmaker voor dit advies openbaar te maken;

Kort en zakelijk weergegeven komen de bezwaren van bezwaarmaker II neer op het volgende:

- 6. Het voorgestelde gebouw met een extra vierde laag gaat tegen het straatbeeld in;
- 7. Er is geen rekening gehouden met de bezonnings situatie van de woning van bezwaarmaker,
- 8. Het realiseren van dit bouwplan zal voor veel overlast zorgen in de straat, hierdoor wordt de leefkwaliteit aangetast.

3. Reactie op de gronden

- **Ad.1** Vanuit ruimtelijk oogpunt bezien wordt de realisatie van woningen in onder andere de Amperestraat als passend gezien. Ten tijde van het indienen van een beginselplan in 2018 werd vanuit de gemeente geadviseerd dat een grotere bouwhoogte voorstelbaar is op deze locatie, indien het pand dezelfde bouwhoogte heeft als omliggende panden. De naastgelegen panden mogen een maximale bouwhoogte hebben van 10 of 11 meter en hebben eveneens de aanduiding dakopbouw. De maximale bouwhoogte is dan ook akkoord en conform de dakopbouwen in de directe omgeving. Daarnaast is er vanuit de commissie voor Welstand en Monumenten geadviseerd dat de opzet in de Amperestraat zich goed voegt in de straatwand. Ook de architectuur met een verbijzonderde begane grond, waarin zich de toegang tot het collectieve binnenterrein bevindt, wordt als passend gezien in deze omgeving.

Het college heeft bovendien uitgesproken dat dit bouwplan bijdraagt aan de ambitie van de Agenda Ruimte voor de Stad om binnenstedelijke verdichting te realiseren, zodat de groeiende bevolking kan worden gehuisvest en doelgroepen als studenten en starters in de stad kunnen worden geacommodeerd.

- **Ad.2.** Ten behoeve van het bouwplan heeft de aanvrager een bezonningsstudie laten uitvoeren door Wolf en Dikken adviseurs. Zij hebben in beeld gebracht in hoeverre de realisatie van het bouwplan van invloed is op de bezonning van de naastliggende gebouwen.

Den Haag hanteert voor de beoordeling van de gevolgen van bouwplannen ten aanzien van bezonning de Haagse bezonningsnorm. Deze Haagse bezonningsnorm komt erop neer dat de gevels van woningen op 19 februari (en 21 oktober), bij een zonhoogte van meer dan 10 graden, minimaal 2 uur zon moeten vangen. Er wordt een meetpunt gehanteerd op 75 centimeter hoogte in het midden van de gevel. Bezonning op de voor- en achtergevel mag bij elkaar worden opgeteld. Als 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. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat het bouwplan aan deze norm voldoet

- **Ad.3.** Het bouwplan is in strijd met de planregels van de vigerende bestemmingsplannen, het college heeft er echter voor gekozen om medewerking te verlenen aan dit bouwplan door middel van het verlenen van een ontheffing middels de zogenoemde kruimelgevallenregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In de verleende omgevingsvergunning is uitgebreid gemotiveerd waarom het college hieraan medewerking heeft willen verlenen. Uitgangspunt hierbij is dat de bouwhoogte voorstelbaar is op deze locatie, omdat de omliggende panden dezelfde bouwhoogte hebben. Daarnaast zijn er geen grote afwijkingen van de huidige situatie, het pand aan de Fahrenheitstraat blijft voldoende herkenbaar. En de aanvraag draagt bij aan de ambitie van de Agenda Ruimte van de Stad om binnenstedelijke verdichting te realiseren.

Conform het bestemmingsplan 'Paraplulherzienting (fiets)parkeren' is op basis van de parkeernormen en de berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend. Er is sprake van een sloop- nieuwbouwsituatie van kantoor naar wonen. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 30 parkeerplaatsen op het maatgevend moment avond-nacht. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 30 parkeerplaatsen, waarvan 17 voor bewoners en 13 voor bezoekers. De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 90%. Het is niet wenselijk als gebruikers de openbare parkeerplaatsen belasten, nu de aanvraag niet voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

Vastgesteld werd dat de aanvraag niet voldeed aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen op grond van artikel 5.1, onder b van het bestemmingsplan 'Paraplulherzienting (fiets)parkeren'.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeereis van motorvoertuigen zoals bedoeld in artikel 5.1, onder b van het bestemmingsplan 'Paraplulherzienting (fiets)parkeren'. Het college was bereid om een afwijking toe te staan op grond van artikel 6 van de planregels juncto artikel 2.12, lid 1 onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit had te maken met een door het college aangewezen gebied welke in een afzonderlijk collegebesluit is vastgelegd (RIS304365) conform paragraaf 4.3.1 van de Nota parkeernormen Den Haag.

Het college heeft dan ook uitvoerig gemotiveerd waaruit de bereidheid bestaat om medewerking te verlenen aan dit bouwplan.

- **Ad.4.** Het betreft hier een bestaand pand die verbouwd gaat worden, er is geen sprake van nieuwbouw. Het bouwplan hoeft dan ook alleen te voldoen aan de eisen van bestaande bouw.
- **Ad.5.** In tegenstelling tot wat bezwaarmaker aanvoert aangaande de dubbelbestemming waarde-archeologie stelt het college vast dat in het bestreden besluit wel aandacht voor is geweest. Het college heeft in de verleende omgevingsvergunning opgenomen dat voor een aanvraag om een omgevingsvergunning geldt, dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden zal worden verstoord vooraf in voldoende mate moet worden vastgelegd. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is echter alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm-maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat hiervan in deze aanvraag geen sprake is.
- **Ad.6:** Zie ad 1.
- **Ad.7:** Zie ad 2.
- **Ad. 8:** Enige mate van geluidsoverlast bij onder andere verbouwwerkzaamheden is inherent aan het leven binnen een stedelijk gebied. Het college is dan ook van mening dat bij het uitvoeren van de uiteindelijke bouwwerkzaamheden er geen sprake zal zijn van ernstige verstoring van het woon- en leefklimaat voor de direct omwonenden.

Wij zijn dan ook van mening dat het besluit terecht en op juiste gronden is genomen.

5. Conclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande verzoeken wij uw Commissie ons te adviseren het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202008246/7721979

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen;
Juridisch adviseur Bedrijfsexpertise Centrum,

mw. mr N. Gündüz-Bouchotrouch

Ivm Corona is de pleitnota niet ondertekend