

Stichting Mafuganova Valkenbosch



Voor bewoners, door bewoners

KvK nr.: 60007362.

Rabobank: NL27RABO0300884451

Meldpunt: Marconistraat 46
2562 JE Den Haag.

Email: mafuganova@live.nl

Website: www.mafuganova.nl

Tel.: 06 19708612.

Aan: voorzitter college B&W

Kenmerk: MFGNV-V03/2016 (best.planReVa)

Datum: 05 februari 2016

Onderwerp: Programma van eisen.
Bestemmingsplan ReVa

Zeer geachte voorzitter,
Annotatie t.b.v overleg over bestemmingsplan REVA met DSO, 13 januari 2016.

Inleidende opmerkingen:

Doel notitie: geeft in beknopte vorm de visie van de Stichting Mafuganova Valkenbosch (ReVa) op de in het bestemmingsplan REVA op te nemen regels voor een aantal onderwerpen die de discussie over verdichting raken.

Bronnen notitie: o.m. relevante regels ontwerpbestemmingsplan Statenkwartier, de zienswijze van het wijkoverleg Statenkwartier hierop, de regels voor Archipelbuurt/Willemspark en de brief van 26 augustus aan de Raad over de problematiek van verdichting en leefbaarheid.

Onderstaand passage onze aan/opmerkingen en verbeteringen:

Deze notitie borduurt voort op onze notitie over de verdichtingsagenda die wij op 26 augustus 2015 samen met de Archipel en de Nassaubuurt aan de Commissie Ruimte hebben toegestuurd.

Wij haken tevens in op de zienswijze van het wijkoverleg Statenkwartier d.d. 12 november 2015 op het ontwerpbestemmingsplan Statenkwartier. Wij staan achter die zienswijze, met name waar het gaat over woningsplitsing, kamerverhuur, dakopbouwen, het toetsen aan parkeereisen en het omgaan met aan- en bijgebouwen.

De besluitvorming van het College naar aanleiding van deze zienswijze zal een niet te ontkennen precedentwerking hebben naar het komende -bestemmingsplan REVA alsmede de andere nog vast te stellen (herzieningen van) bestemmingsplannen voor de oude wijken in en rond het centrum van Den Haag. Het gaat immers om dezelfde overbekende problemen m.b.t. de leefbaarheid en veiligheid in deze wijken die het gevolg zijn van te ruime mogelijkheden voor verdichting in bestaand stedelijk gebied.

Hieronder geven wij ter ondersteuning van de zienswijze uit aan het Statenkwartier en ter aanvulling hierop, puntsgewijze en waar nodig voorzien van een korte toelichting, onze opvattingen weer voor REVA .

Voor de bescherming van de leefbaarheid in REVA is het nodig dat in het ontwerpplan REVA het volgende wordt geregeld:

2. Een splitsingsverbod zonder ontheffingsmogelijkheid van woningen. Dit betreft dus eengezinswoningen (grondgebonden en dubbele bovenwoningen), maar ook appartementen van één bouwlaag. Dit verbod moet ook gelden voor (voormalige) eengezinswoningen die geheel of gedeeltelijk worden/werden gebruikt voor een andere functie, bv winkel, kantoor ed., wanneer die andere functie wordt beëindigd.

Het aantal grondgebonden eengezinswoningen in de wijk is nu nog maar 10 % van de totale woningvoorraad. Daarnaast zijn er nog wel veel bovenwoningen (33 %) waaronder vermoedelijk ook veel dubbele bovenwoningen. Van de laatste categorie zijn geen precieze cijfers bekend. Het behoud van deze voorraad is van belang voor een evenwichtige bevolkingsopbouw naar type huishoudens. Met bijna 60 % van de voorraad die nu al bestaan voor 1 of 2 persoonshuishoudens is er alle aanleiding om de overige voor huishoudens met kinderen of een kindervens te behouden

3. Géén nieuwe dakopbouwen tenzij deze uitdrukkelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn (aan te wijzen in het bestemmingsplan). In de toelichting van het op te stellen ontwerpplan als beleid aankondigen dat vrijstellingen o.g.v. de buitenplanse kruimelregeling (Bor, bijlage II artikel 4) voor dakopbouwen niet worden gegeven (het geven van die vrijstelling is nl. een bevoegdheid en geen verplichting). Tevens is een (kap)verdieping Juridisch onverbreekelijk verbonden aan de onderliggende woonlaag. Deze is dan ook expliciet geschikt voor grotere gezinnen. En moet zo blijven.

4. Bebouwing van achtertuinen conform bestemmingsplan Archipel d.w.z. gezamenlijke oppervlakte aan- en bijgebouwen maximaal 9 m². Geldt alleen binnen het Rijk beschermd stadsgezicht, in REVA zeer beperkt. Daarbuiten geen bijgebouwenregeling omdat de wet daar al in voorziet (Bor, bijlage II artikel 2 jo. 4a)

5. Bij uitbouw van de bovenste etage aan de achterzijde is over de hele breedte van de achtergevel of een gedeelte daarvan een inspringsing verplicht. Het gaat om behoud van de kwaliteit van dag en zon-lichttoetreding op het binnenterrein en in andere woningen..

6. Kamerverhuur: een gebruiksverbod van woningen als kamerverhuurbedrijf, behoudens ontheffing (zie bestemmingsplan het Oude Centrum). In het ontwerpplan moet dan worden gedefinieerd wat een kamerverhuurbedrijf is: alle panden waarin kamers worden verhuurd door (rechts) - personen die daarin niet zelf woonachtig en daarvan eigenaar zijn.

7. In overleg met de bewoners van REVA bestemmen tot tuin van die delen van binnenterreinen die de moeite van het beschermen waard zijn. Voor de argumentatie zij verwezen naar de brief van 26 augustus en eerdergenoemde reactie van het wijkoverleg Statenkwartier. De opmerkingen over het voorkomen van parkeren in voortuinen in deze reactie gelden breed in de oude wijken. Wij voegen daaraan toe dat opslag van bouw en andere materialen in een voortuin moet worden verboden. Dergelijk gebruik komt nu in REVA voor.

8. Het opnemen van een norm voor de actuele parkeerdruk waaraan initiatieven voor vergroting van het aantal woningen worden getoetst met daarbij een glasheldere eis aan de actualiteit van de gemeten parkeerdruk alsmede de duiding van de afstand tot de locatie van het initiatief waarvoor de eis aan de parkeerdruk relevant is. Het volstaat niet om, zoals in het ontwerpplan Statenkwartier in de toelichting gebeurt, te spreken over "op loopafstand".

De eisen moeten geobjectiveerd worden

Met vriendelijke groeten,
Stichting Mafuganova Valkenbosch (ReVa).
Voorzitter Margreet van Hemert – vd Lans
(Benoemd tot Meester Burger; Behoud van de wijk Valkenbosch)

Opst.: Bestuur en Algemeen Bestuur.

Toni Stoops

Van:
Verzonden: maandag 8 februari 2016 13:41
Aan: College; mafuganova@live.nl
Onderwerp: Programma van Eisen ten behoeve van het bestemmingsplan ReVa
Bijlagen: 2 Annotatie GL -Inleidende opm. best.planReVa Krijgsman 15 Jan. 2015 B (definitief).doc

Zeer geachte voorzitter,

Bijgaand in bijlage een officiële brief van de Stichting Mafuganova Valkenbosch (ReVa). Betreffende een programma van eisen ten behoeve van het bestemmingsplan ReVa. Reeds een exemplaar verzonden aan de griffie met het vriendelijke verzoek om dit aan de Raad bekend te stellen en zo spoedig mogelijk in behandeling te nemen. Met eveneens de hieronder aanbiedingsbrief met dezelfde tekst.

De gemeente heeft onze wijk Regentesse-Valkenbosch (ReVa) jarenlang verwaarloosd. Ook planologisch, door in het bestemmingsplan alle remmen los te gooien en alle voorschriften die nog bescherming konden bieden tegen dit verval, te schrappen. Ook de handhaving van de regels die er nog waren gebleven, liet ernstig te wensen over. Met name in het tijdperk-Norder heeft dit ertoe geleid dat onze wijk een achterstandswijk is geworden. Er moet binnenkort een nieuw bestemmingsplan komen, nadat een eerder bestemmingsplan op het onderdeel wonen was vernietigd door de Raad van State. Wij presenteren u hierbij onze wensenlijst of program van eisen ten aanzien van dit nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Wij menen dit te moeten doen omdat u als gemeenteraad de instantie bent die het bestemmingsplan uiteindelijk zult moeten vaststellen. Onze wensen zijn gebaseerd op de praktijk van de afgelopen jaren. Zij zijn essentieel voor het tegengaan van verder verval van de wijk (+ andere vergelijkbare wijken) en op termijn voor een zekere rehabilitatie van de wijk. Een belangrijk thema is de verdichting door o.m. woningsplitsing die thans vrijwel onbeperkt mogelijk is. Wij willen een absoluut verbod op verdere woningsplitsing, zonder ontheffing

Hoe urgent dit is moge blijken uit de telkens weer nieuwe risico's voor de kwaliteit van de wijk. Zoals bv. Woningsplitsing ten behoeve van het creëren van vakantie (recreatie)woningen (bv Valkenboskade 107). De gemeente geeft daar vergunning voor, in strijd met het vigerende bestemmingsplan dat ter plaatse uitdrukkelijk een woonbestemming heeft gelegd. En in strijd met het eigen gemeentelijk hotelbeleid.

En wat te denken van "het veranderen van een winkel Weimarstraat 51 tot het kleinschalig aanbieden van logies (bed zonder ontbijt)"!

En de geplande moslimschool aan de Hendrik van Deventerstraat waar de bestemmingsomschrijving in het huidige bestemmingsplan ("maatschappelijk") veel te ruim is uitgewerkt. Een waar de gemeente voorbijgaat aan het geldend een parkeerverbod op het achter terrein.

Dan nog de hoeveelheid ontstane (illegale) (zwaar en middelzwaar)horeca in de wijk. Ook dit zijn de risico's voor de kwaliteit van onze wijk. Een winkel die als bakker begint en eindigt als een café restaurant(cafetaria) met volledige warme maaltijden. Zoals Noorderbeekdwarsstraat 218, (nabij de Weimarstraat) die gewoon open is. (na meerdere keren door te hebben gegeven). Deze locatie geven wij als voorbeeld, omdat zo alle (wildgroei)horeca ontstaat is in onze wijk en niemand hier iets aan doet. Ook volgens de heren van het best.plan ReVa mogen op deze locaties GEEN horeca berusten, maar wel ondersteunende horeca (bv bakkerij met het schenken van koffie of thee met het nuttigen van gebak, gezond broodje enzovoort.) Bovengenoemde locatie ligt in het gebied tussen de Beeklaan en Valkenboslaan.(in het deel van de overconcentratie coffeshops). De raad is op de hoogte dat in dit gebied GEEN horeca erbij mag.

Wij gaan ervan uit dat u iets doet met onze wensen en ook daadwerkelijk serieus aandacht besteed aan de complexe problematiek die onze wijk Valkenbosch (ReVa) te verduren heeft. Maar ook dat U op de hoogte bent van onze situatie en samen er voor vechten tot het behoud van onze mooie wijk Valkenbosch (ReVa).

*Met vriendelijke groeten,
Stichting Mafuganova Valkenbosch (ReVa),*

(Benoemd tot Meester Burger; Behoud van de wijk Valkenbosch)

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

~~This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.~~

Bestemmingsplan Regentesse-Valkenboskwartier, Integrale Herziening

Overleg met Stichting Mafuganova Valkenbosch (ReVa) , 13 januari 2016, 10.00 uur

Zaal A08.19

Aanwezig,

Namens Mafuganova: enige vertegenwoordigers en diverse ondersteuners van de Stichting. Verderop in dit verslag aangeduid als Mafuganova.

Namens gemeente DSO:

Betrokken jurist en diverse planologen

DSO: Inleiding, welkom heten, introductie bestemmingsplan. Naar aanleiding van de Annotatie van Mafuganova van 22 december 2015, kenmerk MFGNV-V052/2015 , worden de onderwerpen puntsgewijs besproken.

Mafuganova: Vanwege de recente behandeling voor de adviescommissie bezwaarschriften wordt, hoewel dit niet in direct verband staat met het bestemmingsplan, toegevoegd het agendapunt over de Hendrik van Deventerstraat 43, activiteit bouwen.

1. Omgevingsvergunning Hendrik van Deventerstraat 43, activiteit bouwen.

Vestiging van een Imam opleiding.

Het bezwaar tegen betreffende omgevingsvergunning: activiteit bouwen (sloop oude toegangspoort t.b.v. het verbreden van de ingang van het parkeerterrein, vervangende aanbouw school en inpandige veranderingen) is behandeld tijdens de hoorzitting op dinsdag 12 januari jl. in reactie op bezwaarschrift van bewoners.

Mafuganova. Doet verslag van de hoorzitting. De commissie stelde vragen over het (gedeeltelijke) gebruik van het schoolgebouw voor slaapplekken van leerlingen en het (gedeeltelijke) gebruik van het schoolplein voor parkeren.

De adviescommissie zal hierover advies uitbrengen. Het is het college die de uiteindelijke beslissing op bezwaar zal nemen. In deze beslissing zal terdege rekening worden gehouden met het advies van de adviescommissie.

Mafuganova: bestemmingsvlak locatie Hendrik van Deventerstraat 43 - Maatschappelijk. De flexibiliteit van de bestemming "maatschappelijk" zou moeten worden beperkt. Beter zou de bestemming wonen op zijn plaats zijn. Voorkeur voor maatschappelijk - wegbestemmen.

DSO : geeft aan dat in het nieuwe bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met bestaande rechten.

Mafuganova: geeft aan dat voor de vergunning ten onrechte is besloten om parkeren op eigen terrein toe te staan. Op grond van de door de gemeente aangehaalde uitspraak van de RvS kan niet zonder meer worden geconcludeerd dat parkeren op het binnenterrein is toegestaan. Het geval Kijkduin is niet te vergelijken met de situatie Hendrik van Deventerstraat. Op grond van artikel 11.3 van het vigerende bestemmingsplan REVA had vergunning voor parkeren op het binnenterrein geweigerd moeten worden.

De belofte dat de studenten met de fiets of het openbaar vervoer zullen komen is niet controleerbaar

Er moeten striktere regels komen m.b.t. gebruik van binnenterreinen als parkeerterrein.

DSO: Aanpassing parkeernota mede n.a.v. zienswijze Statenkwartier.

Mafuganova: In een tussenuitspraak van de rechter is besloten dat een te hoge parkeerdruk niet is toegestaan. De rechter vindt dat een druk hoger dan 90% onwenselijk is. Bijzonder is dat de totale verdichting aantoonbaar is. $300 \times$ een toename van 0,6 = te grote parkeerdruk is eigenlijk niet toegestaan.

2. Horeca

DSO: De handhaving dient los gezien te worden van de herzieningsprocedure van het bestemmingsplan. Voor handhaving zijn binnen de gemeente aparte afdelingen, waar klachten aangemeld kunnen worden. Bij de handhaving, dient er onder andere getoetst te worden aan het bestemmingsplan. De Weimarstraat is bestemd in de bestemmingen "Gemengd 1 en 2" Een deel van de Fahrenheitstraat, voor zover aansluitend aan de Fahrenheitstraat, is ook bestemd als "Gemengd 1". De regels van de bestemming "Gemengd 1" bepalen dat tussen Beeklaan en Suezkade maximaal 17 en tussen Prof. Kaiserstraat tot en met de Fahrenheitstraat maximaal 3 horeca vestigingen in de categorie licht zijn toegestaan. De plankaart (verbeelding) geeft binnen de diverse bestemmingen aan waar en binnen welke categorie Horeca is toegestaan.

Mafuganova: Handhaving van de soort horeca op een locatie wordt in de praktijk niet uitgevoerd.

De problemen met betrekking tot handhaving zijn groot maar erkend wordt dat deze los staan van het bestemmingsplan. Is er een mogelijkheid om daarop iets te regelen in het Bestemmingsplan? Zodat makkelijker kan worden gehandhaafd.

DSO: Handhaving op de openbare vanwege overlast door Horeca is de verantwoordelijkheid van de politie. Wanneer gebruik als horeca inrichting strijdig is aan het bestemmingsplan dient er gehandhaafd te worden door DSO (Haagse pandbrigade) wat niet hun prioriteit heeft indien er geen sprake is van overlast.

Mafuganova: De politie en de Haagse Pand Brigade reageren snel bij klachten, maar bij DSO gebeurt niks.

DSO: Graag informatie waaruit blijkt dat tussen de Beeklaan en de Valkenboslaan maar 8 horecagelegenheden mogen zijn. Artikel art 5.1, b onder 2 van de regels bestemmingsplan Regentesse-Valkenboskwartier geeft aan dat uitsluitend nieuwe horeca in de vorm van lichte horeca mogelijk is tussen de Professor Kaiserstraat en Fahrenheitstraat voor maximaal 3 panden. In bestaande winkelpanden is uitsluitend ondergeschikte horeca mogelijk.

3. Splitsen van woningen

Voor de ontheffingsmogelijkheid wordt gedacht aan de volgende voorwaarden:

1. afhankelijk van de actuele parkeerdruk;
2. splitsen slechts per laag mogelijk met een minimumoppervlakte van 40 m²;
3. niet indien de leefbaarheid in het geding is.

Mafuganova: De bestaande voorraad eengezinswoningen dient beschermd te worden (het aantal grondgebonden eengezinswoningen bedraagt nog maar 10% van de woningvoorraad in de wijk. Het splitsingsverbod moet daarom zonder ontheffingsmogelijkheid geregeld worden. Ook splitsing in één woning per bouwlaag is ongewenst: er verdwijnt dan immers weer een schaarse eengezinswoning, nog afgezien van de geluidsoverlast naar de burens etc.

De steden moeten groener worden. Er moeten koopkrachtige gezinnen wonen in wijken. Het splitsen zou moeten veranderen in samenvoegen met oppervlakte van tenminste 75m². Het pand gaat dan langer mee.

REVA en andere oude wijken zijn al zeer verdicht. Er is sprake van te veel kamerverhuur en het aantal woningsplitsingen is in de laatste jaren zeer toegenomen met alle gevolgen voor de leefbaarheid, zoals straatoverlast. In REVA zijn al te weinig grondgebonden eengezinswoningen overgebleven (nog maar 10%). Nog verdergaande splitsing moet stoppen en dat geldt ook voor dubbele bovenwoningen die thans massaal gesplitst worden. De bestaande woningvoorraad moet ook aan gezinnen die een gezin willen stichten huisvesting bieden.

Groei is tot nog toe gefaciliteerd door de onbeperkte woningsplitsing. Door de (zeer lucratieve) splitsingsmogelijkheden worden huizen duurder voor gezinnen. Er moet ook gestopt worden met het splitsen van dubbele bovenwoningen

Mafuganova wijst erop dat de ontwerpregeling voor het Statenkwartier voor het splitsen, de meest recente ontwikkeling in bestemmingsplannen, juridisch gezien niet duidelijk is. De voorwaarde dat splitsen niet mag wanneer de leefbaarheid in het geding is, is te vaag. Is het niet zinvol om de definities van een en ander beter en slechts eenduidig uitlegbaar vast te leggen in bestemmingsplannen.

DSO: De demografische trend is terug naar de stad. Dat moet wel gefaciliteerd worden.

Mafuganova: Gezinnen vertrekken naar buiten Den-Haag in verband met te weinig aanbod van eengezinswoningen. Nu is de stad alleen nog aantrekkelijk voor migranten, X-pats en 1 persoons huishoudens.

DSO: Samengevat is het standpunt van Mafuganova dat er een splitsingsverbod zonder uitzonderingen komen met als belangrijk punt: duurzaamheid. Dit zal met de afdeling wonen worden besproken.

Mafuganova: Heden worden winkels in de Weimarstraat ook gebruikt om te splitsen achter de winkel en verhuurd. Dus: parterres in de Weimarstraat niet meer splitsen.

4. Dakopbouwen

DSO: Net als in het bestemmingsplan Regentesse-Valkenboskwartier, wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen voor dakopbouwen. Dakopbouwen zijn uitsluitend bedoeld voor vergroting van de onderliggende woning. Deze mogelijkheid wordt verantwoord in het bestemmingsplan. Er komt een nieuw bezonningsonderzoek.

Mafuganova: Als er sprake is van extra parkeerruimte door een dakopbouw dan komen er toch wel fors meer extra auto's bij. Hierdoor ontstaat er enorme parkeerdruk in de wijk.

DSO: In de huidige bestemmingsplannen wordt aan het vergroten van woonoppervlakte door o.a. dakopbouwen op basis van de parkeernota een extra parkeereis gesteld. Deze parkeernota wordt momenteel herzien dus mogelijk wordt deze extra parkeereis aangepast.

Mafuganova: Achter het huis van de aanwezige bewoners is een dakopbouw gebouwd, waardoor ik in de winter minder opbrengst heb van mijn zonnepanelen. Door dakopbouwen is er sprake van kwaliteitsverlies. Visueel gezien is de wijk Regentesse-Valkenboskwartier te dicht bebouwd, de bebouwing mag niet nóg dichter en hoger worden. Stedenbouwkundig gezien is de wijk in zijn huidige gedaante een mooie, maar kwetsbare wijk. Er mogen geen dakopbouwen meer bijkomen.

5. Bebouwing achtertuinen

DSO: Regentesse-Valkenboskwartier is voor het grootste deel geen rijksbeschermd stadsgezicht. Hierdoor zijn bebouwingsmogelijkheden toegestaan in de achtertuinen op basis van de regels van het Rijk, het zogenaamde vergunningsvrij bouwen. Voor het rijksbeschermd deel, langs de Laan van Meerdervoort, wordt in het bestemmingsplan een beperkte bebouwingsregeling opgenomen.

Mafuganova: De rijksregels voor bebouwing van binnenterreinen zijn veel te ruim. Ze leiden tot burencorridor en bedreigen de leefbaarheid van aan de achterzijde van de woningen. De binnenterreinen van de woonblokken in REVA zijn uiterst ondiep waardoor de effecten van aanbouwen extra groot zijn als het gaat om licht- en luchttoetreding alsmede het behoud van groen dat bijdraagt aan klimaatdoelen. Daarom moet een tuinregeling waar het zinvol is worden overwogen.

Bestemming Tuin

DSO: Voor wat betreft de binnenterreinen van particuliere eigenaren wordt niet overwogen de bestemming "Tuin" op te nemen. Bekeken zal worden op welke wijze parkeren in voortuinen kan worden voorkomen en tevens het gebruik van de voortuin als opslagplaats

Mafuganova: De leefbaarheid en de kwaliteit gaan achteruit. Er is een ontzettende kwaliteitsachterstand in de binnenterreinen. Er zou daarom de bestemming "Tuin" moeten worden opgenomen, eventueel met gebruik van luchtfoto's om gedetailleerd uit te zoeken waar.

Aan en bijgebouwen zouden maximaal 16 m² moeten worden. In hoeverre is een aanbouw nodig? Op basis van de omgevingswet, mag de gemeente zelf overwegen en regelen. Hoe groot is de behoefte hier?

DSO: Het rijksbeleid voor vergunningsvrij bouwen is wel van toepassing. Hierin worden aanbouwen in de tuinen toegestaan tot een maximum van 50% van het achtererf. Indien een deel van het erf tot "Tuin" wordt bestemd is deze berekening niet te maken en kan er planschade door particulieren worden geëist.

Mafuganova: de verwijzing naar planschade is o.i. te gemakkelijk. In het verleden zijn er bestemmingsplannen gemaakt waar deze er niet waren, ook met een tuinregeling, zoals in het Zeeheldenkwartier, en die hebben niet geleid tot beroepen of planschade. Daarnaast wordt gewezen op de jurisprudentie met betrekking tot de zogenaamde passieve risico-aanvaarding.

De gemeente moet – gezien de belastende ruimtelijke effecten – onderzoek doen naar de vraag in hoeverre er een dringende behoefte is aan aan- en bijgebouwen. In rijksbeschermd stadsgezichten speelt die vraag nu reeds. Over enkele jaren zal de gemeente op basis van de nieuwe Omgevingswet, in alle wijken kunnen bepalen in hoeverre zij aan- en bijgebouwen wil toestaan. Voorbeeld: als het bij aanbouwen gaat om vergroting van te kleine keukens wegens moderne keukenapparatuur, is een aanbouw van 1 meter al ruim voldoende. Willen de bewoners een woonkeuken dan is een doorbraak van de keuken naar de huiskamer al voldoende, etc.

DSO: De opmerkingen worden besproken met de afdeling Wonen.

6. Teruglegging bebouwing bovenste etage aan de achterzijde

Mafuganova: Omdat in het plangebied veel smalle binnenterreinen zijn, pleit hij voor een regeling om te voorkomen dat de bovenste terugliggende verdieping niet wordt volgebouwd tot de

achtergevel van de daaronder gelegen verdieping zodat een goede bezonning en licht en lucht vanaf het binnenterrein gegarandeerd blijft.

7. Kamerverhuur regelen in bestemmingplan

DSO: Binnen de gemeente Den Haag was alleen in het oude bestemmingsplan Het Oude Centrum kamerverhuur gereguleerd. In het nieuwe bestemmingsplan is dit niet meer gereguleerd. Kamerverhuur is niet gereguleerd in het bestemmingsplan. Er zijn diverse nota's van toepassing.

Mafuganova: In de wijk is er sprake van zeer slechte toestanden. Inmiddels zijn er al drie in plaats van twee bewoners per kamer toegestaan. Dat is veel te veel. Als er drie mensen in een huis wonen dan moet er een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Voor minder dan drie personen is dit niet nodig. Ook hier moet gelden: verplicht een omgevingsvergunning. De Gemeenteraad zou eigenaren (huisjesmelkers) moeten verplichten persoonlijk hun bewoners bij de gemeente in en uit te laten schrijven/registreren.

De wijk is enorm verdicht mede vanwege kamerverhuur en woningsplitsing. Huisjesmelkers proberen procedures te gebruiken zodat voor andere mensen niets meer toetsbaar is. Soms wordt dan weer een extra wijziging aangebracht die niet meer zichtbaar en toetsbaar is. Zo kom je van splitsing ineens in kamerverhuur. Deze mogelijkheden moeten worden ingeperkt.

DSO: De opmerkingen over kamerverhuur zullen besproken worden met de afdeling Wonen. Ook zal worden nagaan of hierover iets in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Mafuganova: Kamerverhuur kan in het bestemmingsplan worden gereguleerd. Dat is niet in strijd met de Huisvestingswet, omdat deze laatste wet een ander motief heeft (nl. verdeling van schaarse en goedkope woonruimte) dan de Wet ruimtelijke ordening, die als motief heeft het bevorderen van een goede ruimtelijke ordening via het bestemmingsplan.

9. Normen voor actuele parkeerdruk

DSO : Onderzocht wordt of in de regels normen voor de actuele parkeerdruk kunnen worden opgenomen. Als de parkeernorm over de grens is, dan ontstaat er drukte met betrekking tot parkeren.

Mafuganova: wijst erop dat anders dan in het ontwerpplan Statenkwartier de maatstaven voor toetsing aan de parkeerdruk juridisch moeten worden geobjectiveerd. Dat wil zeggen dat er regels moeten komen waarin staat dat wordt getoetst aan de actuele parkeerdruk, een definitie van wat actueel is en binnen welk gebied er dan wordt gemeten. Dat kan niet voor heel REVA gelden want dat is voor een bewoner geen maatstaf. Toetsing aan de parkeerdruk binnen een beperkte loopafstand in een straal van bijvoorbeeld 75 meter of uiterlijk binnen de parkeerzone waarin de locatie waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft, ligt voor de hand. Hij wijst erop dat door het cumulatieve effect van successievelijke woningsplitsingen en kamerverhuur het beleid van de Parkeernota, waarin een norm van 80% voor parkeren op openbaar terrein staat ernstig wordt uitgehold.

10. Overige opmerkingen

Mafuganova : Wij vinden dat ambtenaren te veel op wetgeving hameren in plaats van zich te houden aan de bestaande wet.

- Kruimelregeling: hoeft niet per sé toegepast te worden. Het is een bevoegdheid van de gemeente en geen verplichting. De beslissing tot toepassing dient op grond van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) bovendien te zijn gebaseerd op een belangenafweging die bij de beslissing inzichtelijk moet worden gemaakt.
- Luchtkwaliteitsnormen worden in Den Haag overschreden. De vraag is hoe om te gaan met autobezit en parkeren. Vraag kan dan ook worden: is parkeren op eigen terrein of in je eigen straat dan nog de oplossing?
- Participatie van burger in voorbereiding besluiten van gemeenten is nodig. Mafuganova kan niet alles overzien in REVA. Echter, in iedere wijk is er sprake van een communis opinio. Als het gaat over de vraag of een bewonersgroep als Mafuganova wel de mening van de wijkbevolking vertolkt moet worden vastgesteld dat zo'n bewonersgroep de communis opinio in de wijk meestal beter kent dan de gemeente.
- N.a.v. een recent geval in REVA van niet transparante argumentatie in vergunningverlening is van belang dat het vergunningenbeleid inzichtelijk wordt gemaakt voor bewoners en belanghebbenden.

- Verslag opgesteld door de notuliste van Stichting Mafuganova Valkenbosch (ReVa) en goedgekeurd door het bestuur en algemeen bestuur
- (Verslag van het overleg tussen DSO en Stichting Mafuganova Valkenbosch op 13 jan. 2016 10.00 uur