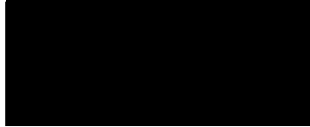


Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag



Uw brief van

Ons kenmerk
201115370/18

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum
23 januari 2012

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Franklinstraat 127.

Geachte



Op 6 oktober 2011 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de bovenwoning Franklinstraat 127 tot vijf wooneenheden.

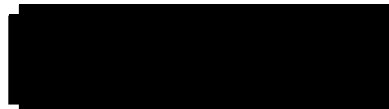
Uw aanvraag omvat de activiteiten Buitenplanse ontheffing en Bouwen waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlage(n), die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De inhoud van de beantwoording van de zienswijze(n) en van de beoordeling van de activiteit(en) moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in de artikel en 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° en artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen en rapporten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:



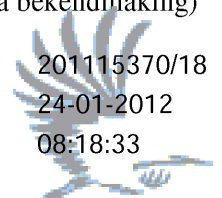
Stadsdeelmanager



Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) voor het indienen van een beroepschrift.

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



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.

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.

MELDING AANVANG WERKZAAMHEDEN

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Behoort bij omgevingsvergunning van: (**xxx vergunninghouder**)

adres: Franklinstraat 127

datum vergunning
regisseur realisatiefase
afdeling/dienst



dosiernr : 201115370

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zullen beginnen op: _____

De houder van deze vergunning is verplicht de gevraagde navolgende gegevens voor zover deze ten tijde van de indiening van de aanvraag om vergunning nog niet verstrekt waren (bouwregistratiegegevens, zie aanvraagformulier onder punt 7), alsnog, doch uiterlijk twee dagen vóór de aanvang van de bouw schriftelijk aan de dienst Stedelijke Ontwikkeling te verstrekken. Wij wijzen u erop, dat het niet tijdig verstrekken van deze gegevens intrekking van de omgevingsvergunning tot gevolg kan hebben.

Invullen wat van toepassing is (a., b. of c.):

a. Uitvoeren waarvoor opdracht is verstrekt aan (**xxx naam uitvoerder invullen**)

Naam bouwondernemer (aannemer) :
Adres: straat + huisnummer :
postcode + plaats :
Telefoonnummer : _____

- ☐ Bij dit formulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van de vestigingsvergunning/-onthefing van de betrokken ondernemer.

b. Uitvoeren in eigen beheer, wel bedrijfsmatig door (**xxx naam uitvoerder invullen**)

Naam bouwondernemer (aannemer) :
Adres: straat + huisnummer :
postcode + plaats :
Telefoonnummer : _____

- ☐ _Bij dit formulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van de vestigingsvergunning/-onthefing van de betrokken ondernemer.



201115370/18
24-01-2012
08:18:33

c. Uitvoeren in eigen beheer, niet bedrijfsmatig

Naam opdrachtgever : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

Welke ondernemers nemen deel aan het uitvoeren en voor welke activiteit?

Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

- ☐ Bij dit formulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van de vestigingsvergunning/-onthefing van de betrokken ondernemer.

Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

- ☐ Bij dit formulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van de vestigingsvergunning/-onthefing van de betrokken ondernemer.

(zonodig op een afzonderlijk blad vervolgen)

Plaats _____

Datum _____

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde,



MELDING VOLTOOIING WERKZAAMHEDEN

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Behoort bij omgevingsvergunning van: **(xxx vergunninghouder)**

adres: Franklinstraat 127

datum vergunning :
regisseur realisatiefase :
afdeling/dienst :



dossiernr : 201115370

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee

kennis, dat de werkzaamheden zijn voltooid op _____

Plaats _____

Datum _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,



201115370/18
24-01-2012
08:18:33

De volgende adviezen zijn opgesteld door de toetser(s) van de (diverse) activiteiten voor dossier 201115370.

Buitenplanse ontheffing: Ruimtelijke ordening (RO)

De minimale oppervlakte voor een woning zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan betreft een verouderde bepaling uit de Stadsvernieuwingsperiode. In het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan komt deze bepaling te vervallen.

Het beleid van de Gemeente Den Haag is er op gericht om ook voor studenten, alleenstaanden en arbeidsmigranten kleinere wooneenheden toe te staan. Deze aanvraag past daar binnen.

Eindoordeel activiteit buitenplanse ontheffing:

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12 lid 1c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit ontheffing van de voorschriften van het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-noord voor zover de onderhavige aanvraag daarmee in strijd is.

Activiteit bouwen:

De aanvraag voor de activiteit bouwen is getoetst aan het geldende planologische plan Regentesse-/Valkenboskwartier-noord.

Daarbij is geconstateerd, dat er strijd is met het bestemmingsplan v.w.b. de minimale grootte van een van de woningen (<45 m²) en dat geen ontheffing mogelijk is.

In vergelijkbare gevallen is een projectbesluit genomen.

Ingewonnen adviezen**bouwen : AM18 Adviesmodule interne adviseur Bouwfysica (BFY)**

[afd. 3.1] Bescherming tegen geluid van buiten **akkoord**

Bij de beoordeling is er van uitgegaan dat er geen geluidbelasting t.g.v. wegverkeer is op de gevel.

[afd. 3.2] Bescherming tegen geluid van installaties **akkoord**

[afd. 3.3] Geluidwering verblijfsruimten van dezelfde gebruiksfunctie **akkoord**

[afd. 3.4] Beperking van galm **akkoord**

Overigens is voor de absorptie door de Rockfon Facett Lux panelen van 40 mm een onjuiste waarde gehanteerd bij 250 en 500 Hz. Desondanks wordt aan de eis voldaan.

[afd. 3.5] Geluidwering ruimten van verschillende gebruiksfuncties **akkoord**

Omdat de begane grond niet tot dit plan behoort, is het voor de 1^e verdieping vloer voldoende om alleen geluidwerende maatregelen op de vloer aan te brengen.

[afd. 3.6] Wering van vocht van buiten **akkoord**

[afd. 3.7] Wering van vocht van binnen **akkoord**

Bij de beoordeling is er van uitgegaan dat er geen thermische isolatie aan de gevel wordt aangebracht.

[afd. 3.10] Luchtverversing van een VG, VR, toiletruimte en badruimte **akkoord**

[afd. 3.11] Spuivoorziening **akkoord**

[afd. 3.12] Luchtverversing van overige ruimten **akkoord**

[afd. 3.13] Toevoer van verbrandingslucht **akkoord**

Bij de beoordeling is er van uitgegaan dat een cv-ketel wordt toegepast met een gesloten systeem.



201115370/18
24-01-2012
08:18:33

[afd. 3.14] Afvoer van rook **akkoord**

In de berekeningen voor de verdunningsfactor zijn niet altijd de correcte maten en situatie ingevoerd. Desondanks wordt voldaan aan de eisen.

[afd. 3.20] Daglicht **akkoord**

bouwen : AM20 Adviesmodule interne adviseur Brandweer (BRW)

1. Positief met voorwaarden

De Veiligheidsregio Haaglanden, afdeling Risicobeheersing heeft na beoordeling positief met voorwaarden geadviseerd op de aanvraag activiteit bouwen.

Er zijn in het kader van brandveiligheid geen bezwaren de activiteit te verlenen, mits voldaan wordt aan de hieronder vermelde voorwaarden. De aanvraag gegevens en bescheiden moeten met de hierop gemaakte opmerkingen in overeenstemming zijn gebracht.

Aan de hand van de aanvraag zijn de volgende zaken vastgesteld:

Hoofd- gebruiksfunctie en (maximale) bezettingsgraadklasse: woonfunctie

Voor gegevens en bescheiden waarvan op basis van de MOR artikel 2.7 lid 3 latere indiening is toegestaan geldt een uiterlijk indiening termijn van 3 weken vóór uitvoering van desbetreffend onderdeel of handeling bij het bevoegd gezag.

2. Beoordeling bouwbesluit en bouwverordening

AFDELING 2.12 Beperking van ontwikkeling van brand

Artikel 2.92

Een constructie-onderdeel heeft aan een zijde die niet grenst aan de buitenlucht, een volgens [NEN 6065](#) bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de klasse die voor die zijde is aangegeven in tabel 2.91.

Tabel 2.91

Woonfunctie met een gebruikersoppervlakte van niet meer dan 500 m² gelegen in een woongebouw

<i>Binnenoppervlak</i>	<i>Rookvrije vluchtroute</i>	<i>Brandvoortplantingsklasse 2</i>
	<i>Algemeen</i>	<i>Brandvoortplantingsklasse 4</i>
<i>Buitenoppervlak</i>	<i>Rookvrije vluchtroute</i>	<i>Brandvoortplantingsklasse 2</i>
	<i>Algemeen</i>	<i>Brandvoortplantingsklasse 4</i>
<i>Beloopbaarvlak</i>	<i>Rookvrije vluchtroute</i>	<i>Brandvoortplantingsklasse T1</i>
	<i>Algemeen</i>	<i>Brandvoortplantingsklasse T3</i>

Artikel 2.94 lid 2

Een vloer, een hellingbaan of een trap heeft aan de bovenzijde een volgens [NEN 1775](#) bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de klasse die is aangegeven in tabel 2.91.

AFDELING 2.15 Beperking van ontwikkeling van rook

Artikel 2.126 lid 1

Een constructie-onderdeel heeft aan een zijde die grenst aan de binnenlucht, een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m⁻¹.

Artikel 2.126 lid 2

Indien een constructie-onderdeel aan een zijde die grenst aan de binnenlucht in een besloten ruimte waardoor een rookvrije vluchtroute voert, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting heeft die voldoet aan klasse 2, maar niet aan klasse 1, heeft dat constructie-onderdeel aan die zijde, in afwijking van het eerste lid, een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 2,2 m⁻¹.

201115370/18
24-01-2012
08:18:33

Artikel 2.126 lid 3

Indien een constructie-onderdeel aan een zijde die grenst aan de binnenlucht in een besloten ruimte waardoor een rookvrije vluchtroute voert, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting heeft die voldoet aan klasse 1, heeft dat constructie-onderdeel aan die zijde, in afwijking van het eerste lid, een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste $5,4 \text{ m}^{-1}$.

3. Voorschriften bouwbesluit

Vanuit het bouwbesluit zijn eisen van toepassing, welke niet of onvoldoende zijn opgenomen in de aanvraag. De volgende voorschriften zijn en blijven van toepassing:

AFDELING 2.14 Verdere beperking van uitbreiding van brand**Artikel 2.118 lid 1**

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een subbrandcompartiment naar een besloten ruimte in het brandcompartiment is niet lager dan de in tabel 2.115 aangegeven grenswaarde.[Grenswaarde 30 minuten]

OPMERKING: Het subbrandcompartiment van de 5^{de} woning heeft WBDBO op de tweede verdieping. De brandwerendheid tussen een rookvrije vluchtroute en het subbrandcompartiment dient minimaal een WBDBO te bezitten van 30 minuten.

Eindoordeel activiteit bouwen:

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit bouwen.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

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.

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij bouwaanvraag 201115370

project: Franklinstraat 127

korte omschrijving: het inpandig veranderen van de bovenwoning Franklinstraat 127 tot 5 woningen.

1. Inleiding.

_____ heeft op 23 april 2011 een omgevingsvergunning aangevraagd ingediend voor het inpandig veranderen van de 1^e etage van de bovenwoning Franklinstraat 127 naar 5 woningen.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk/functioneel:

De aanvraag omvat een verzoek tot wijziging van het gebruik van het bouwwerk en de daarbij behorende interne verbouwing. Aanvrager wenst het bouwwerk te gaan gebruiken als appartementencomplex met 5 woningen.

3. Vigerend beleid.

Rijk / Provincie:

Het bouwplan is in overeenstemming met het geldende Rijks- en Provinciaal beleid.

Gemeente / Vigerend bestemmingsplan:

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier-Noord'.

De bestemming van de grond is woondoeleinden, eengezinshuizen en/of meergezinshuizen met bijbehorende tuinen (M3G). Het bouwplan is hiermee niet in strijd omdat het gebruik van het pand hetzelfde blijft namelijk wonen.

Het bouwplan is in strijd met artikel 4 lid 1 onder b voor het niet voldoen aan minmaal geëiste vloeroppervlakte van 45 m2 bruto praktijk vloeroppervlak van de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft hiervoor geen vrijstellingsmogelijkheid.

Medewerking is mogelijk met een procedure voor een afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3 van de Wabo.

4. Toekomstig beleid.

De gemeente heeft de intentie om het onderhavige bouwplan op te nemen in het toekomstige bestemmingsplan.

5. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische en Stedenbouwkundige onderbouwing:

De bestemming Wonen wijzigt niet, er is alleen sprake van het omzetten naar meergezinswoningen met een beperkt oppervlak. Daarmee zijn er geen planologische en stedenbouwkundige bezwaren tegen dit plan.

Op 18 december 2008 is de Nota kamerbewoning unaniem vastgesteld in de gemeenteraad. De Nota Kamerbewoning beoogt een verruiming van de mogelijkheden betreffende kamerbewoning binnen Den Haag. Zie RIS 158101.

De Nota kamerbewoning maakt een onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. In dit geval gaat het om zelfstandige woonruimte en kan daarom niet worden gesproken van kamer en muur, waarvoor striktere regels gelden in het Regentessekwartier. Zelfstandige woningen zijn zo toegestaan, mits aan de voorwaarden van de brandweer en de landelijke bouwregelgeving voldaan.

201115370/18
24-01-2012
08:18:33

Landschappelijke onderbouwing:

Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect.

Verkeerstechnische onderbouwing:

Het plan heeft als huidige bestemming wonen. De nieuwe activiteiten vallen binnen dezelfde categorie van wonen en valt volgens de Haagse parkeernorm in overige gebieden stadsvernieuwing. Het pand wordt niet uitgebreid maar wordt onderverdeeld van één driedubbel bovenhuis in vijf appartementen.

6. Milieu-/Bouwfysische-aspecten.

Geluid:

Een woning is als gevolg van de Wet geluidhinder, een geluidgevoelig gebouw. Het bouwplan ligt in een rustige straat nabij de Regentesselaan waar een maximale snelheid geldt van 50km/uur. Het bouwplan is hierdoor gelegen binnen de geluidszone van onderzoekspichtige wegen, waardoor de Wet geluidhinder van toepassing is. De woning is getoetst aan de grenswaarden geluidshinder van de Wet geluidshinder. De procedure met betrekking tot het vaststellen van de grenswaarde(n) als gevolg van artikel 76a van de Wet geluidhinder heeft parallel gelopen aan de ter visie legging in het kader van het te nemen projectbesluit.

Bodem:

De bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de verbouw van het bestaande driedubbelbovenhuis.

Luchtkwaliteit:

De planontwikkeling heeft geen bijdrage op de ter plaatse heersende luchtkwaliteit. In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) staat dat projecten doorgang mogen vinden als de uitvoering ervan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties NO₂ en PM₁₀. Tot de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geldt dat de toename van NO₂ en PM₁₀, als gevolg van de planontwikkeling, niet meer dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde (40 µg/m³) mag zijn. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 500 woningen binnen de 1% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Dit bouwplan voor het verbouwen van 1 eengezinswoning naar vijf wooneenheden valt hieronder en is dus NIBM.

Bezonnig:

Het bouwplan heeft geen nadelige invloed op de bezonnig op de gevels van de omliggende panden, het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke norm omdat het hier om een bestaand pand gaat.

Windhinder:

Het betreft hier een verbouwing van een bestaand pand, hierdoor is er geen extra invloed is op het lokale windklimaat.

Watertoets:

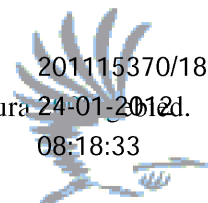
Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect (veiligheid, waterkering, waterkwaliteit, watersysteemkwaliteit, ecologie, onderhoud en bagger). Het verharde oppervlakte in de huidige en nieuwe situatie zijn gelijk omdat het hier gaat om de verbouw van een bestaand pand.

Archeologie:

Het terrein is volgens de nieuwe geologische kaart van Den Haag gelegen in het gebied waarde II. Dit houdt in dat het perceel is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingen. Dus als men een bouwwerk met een oppervlakte van 50 m² of meer gaat bouwen en daarbij de grond gaat roeren moet men het bouwplan voor advies voorleggen aan de afdeling archeologie van de gemeente Den Haag. Aangezien het hier gaat om de verbouw van een bestaand pand en hier niet in de grond wordt geroerd. Verder archeologisch onderzoek ter plekke wordt dus daarom niet nodig geacht.

Natuur en landschap / Flora en Fauna:

De planlocatie ligt niet in de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur of in/nabij een Natura 2000-gebied. Hiervoor is nader onderzoek dus niet nodig.



Externe Veiligheid:

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt niet binnen 200 m van een snelweg of andere delen van de Route gevaarlijke stoffen zoals deze bij besluit van 25 maart 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Een nader onderzoek naar het groepsrisico, op grond van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, is daarom niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Het plangebied is beoordeeld op de aanwezigheid van hogedruk aardgastransportleidingen en de toetsingsafstanden volgens de Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen, van 26 november 1984. Het plangebied ligt buiten de toetsingsafstand van de meest nabijgelegen aardgastransportleiding. Een nadere risicobeoordeling op grond van deze circulaire is niet noodzakelijk.

De noodzaak voor het verantwoorden van het groepsrisico is beoordeeld op grond van de inventarisatieafstanden zoals deze zijn vastgelegd in de Memorandum van de Gasunie "Input groepsrisicoberekeningen, revisie 3" van 21 januari 2008, kenmerk TAM 07. Het plangebied ligt buiten de inventarisatieafstand van de meest nabijgelegen aardgastransportleiding. Het groepsrisico behoeft daardoor niet te worden berekend/verantwoord.

Inrichtingen

Er zijn geen LPG-tankstations of andere inrichtingen voor de opslag van gevaarlijke stoffen aanwezig of geprojecteerd waarvan de veiligheidscontouren op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende regeling geheel of gedeeltelijk in het plangebied zijn gelegen. Opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen en installaties van LPG-tankstations liggen op meer dan 150 m vanaf de grens van het plangebied. Een nader onderzoek naar het groepsrisico is niet vereist.

7. Belemmeringen.

Kabels en leidingen:

Het bouwplan heeft voor zover bekend geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect.

Privaatrecht:

Het bouwplan wordt gerealiseerd binnen een pand wat onderdeel uitmaakt van een vereniging van eigenaren. De aanvrager moet rekening houden dat er een positief besluit uit de vereniging benodigd is voor het realiseren van dit bouwplan.

8. Motivatie vrijstelling.

Toets aan toekomstig beleid:

De gemeente heeft het voornemen om deze vormen van wonen in het nieuwe bestemmingplan Regentesse-/Valkenboskwartier op te nemen. De verwachting is dat er dit jaar nog een voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan beschikbaar is.

In de nieuwe bestemmingsplannen worden alle woonvormen ondergebracht in de bestemming Wonen. Tussen de verschillende woonvormen wordt bewust geen onderscheid gemaakt om de vestiging van verschillende doelgroepen en de ontwikkeling van verschillende woonmilieus niet in de weg te staan. Door de ontwikkeling van een specifiek woonmilieu kan een wijk aantrekkelijk worden voor woningzoekenden uit andere delen van de stad. Het bestemmingsplan heeft dus een faciliterende rol t.b.v. het functioneren van de woningmarkt en schaaft daarom alle woonvormen onder één bestemming zonder daaraan nadere voorschriften te verbinden. Deze manier van bestemmen past binnen de intentie van de Wro om bestemmingsplannen met meer flexibiliteit op te stellen.

Daarnaast is er geen verschil in ruimtelijke uitstraling: een woonstraat met een aantal kleine gebouwen blijft nog steeds een woonstraat.

2011-15370/18
24-01-2012
08:18:33



Afweging belangen:

Op 18 december 2008 is de Nota kamerbewoning unaniem vastgesteld in de gemeenteraad. De Nota Kamerbewoning beoogt een verruiming van de mogelijkheden betreffende kamerbewoning binnen Den Haag. Zie RIS 158101. De Nota kamerbewoning maakt een onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. In dit geval gaat het om zelfstandige woonruimte en kan daarom niet worden gesproken van kamerverhuur, waarvoor striktere regels gelden in het Regentessekwartier. Zelfstandige woningen zijn zonder meer toegestaan, mits aan de voorwaarden van de brandweer en de landelijke bouwregelgeving kan worden voldaan. Doordat er uit de markt veel vraag is naar dit soort woonvormen en er veel van dit soort bouwplannen al vergund zijn past dit in het beleid van de gemeente Den Haag.

9. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

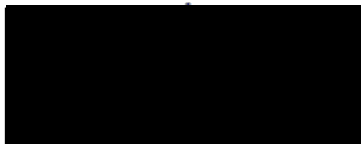
De ambtelijke adviezen zijn allen positief.

In het kader van artikel 6.12 van het Besluit omgevingsrecht is de concept beschikking en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan het waterschap, de provincie en het Rijk.

10. Zienswijzen.

Tijdens de ter inzage legging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening,
Sector Stadsdelen,
Stadsdeelmanager, Stadsdeel Segbroek



201115370/18
24-01-2012
08:18:33

