

memo mobiliteit

aan

Gemeente Den Haag

t.a.v.

Afdeling Mobiliteit

datum

04-09-2023

project

SP3_7 / Transformatie

project adres

Stuyvesantplein 3 + 7
2593 EK Den Haag

kenmerk

202313227/8725743

bijlage

Stuyvesantplein 3_7 Mobiliteit

Beste,

Nederland zit midden in een wooncrisis van ongekend formaat. Duizenden mensen zoeken een woning maar door o.a. de stikstofcrisis komen nieuwbouwprojecten moeilijk van de grond. Minister de Jong van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil dat er 100.000 woningen per jaar bijkomen, waarvan minimaal 15.000 uit transformatie projecten moeten komen (brief aan de 2^e kamer juni 2022).

Dit is een lastige opgave, maar eentje waarbij HXR Group Netherlands B.V. graag ook oplossingen wil bijdragen. Door bijvoorbeeld het transformeren van voormalige winkelruimtes naar woningen zoals bij het Stuyvesantplein 3 & 7. Ons doel is om drie duurzame (energielabel $\geq A$) en aardgasvrije woningen toe te voegen aan het Haagse woonvoorraad.

Bij transformatieprojecten zijn er altijd uitdagingen, zeker als men duurzaam wil transformeren. Voor dit project is een uitdaging de mobiliteit. Zoals te zien op de bijlagen zijn alle drie de woningen perfect gesitueerd voor het gebruik van alle vormen van OV en deelmobiliteitsoplossingen. Door de ligging aan het Stuyvesantplein is er een overvloed aan fietsparkeerplekken en binnen een minuut loopt men naar zo naar het OV en twee verschillende deelauto's waarvan eentje letterlijk voor de deur staat.

Hoewel op papier de woningen wellicht groot lijken, is er verhoudingswijs veel minder woonoppervlakte dan bij een gemiddelde woning. Dit komt door het feit dat alle drie de voormalige winkels grote ondiepe ($< 1,8m$) kelders bevatten welke niet als woonruimte meegeteld kunnen worden. Dit zijn bij wijze van spreken, de schuren van de woningen, alleen in plaats van in de tuin zitten ze onder de woning. Als men kijkt naar hoeveel woonruimte er overblijft, dan is Juliana van Stolberglaan 213 net onder 100m², Stuyvesantplein 7 net boven 100m² en alleen Stuyvesantplein 3 heeft een grotere oppervlakte van ca. 120m².

Aangezien er op het eigen terrein geen mogelijkheid is om nieuwe parkeerplekken te creëren kijken wij naar alternatieve oplossingen. Het voordehand liggende antwoord is OV, fiets en een deelmobiliteit welke alle drie ruim vertegenwoordigd zijn op het Stuyvesantplein. Het feit dat de winkelfunctie vervalst betekent dat er ook geen noodzaak meer is voor een plek voor laden en lossen. Hierdoor zou het mogelijk zijn om op straat één of wellicht 2 aanvullende parkeerplaatsen te creëren waar nu een oprit aanwezig is voor Stuyvesantplein 5. Dit kan ervoor zorgen dat er parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de bestaande hoeveelheid. Daarnaast is het trottoir zeer breed en zou de inrichting van de parkeervakken nog efficiënter gemaakt kunnen worden. Zodat er extra parkeerplekken gecreëerd kunnen worden.

Binnen een straal van 500m is het mogelijk om een parkeerplek te huren bij het voormalige Ministerie van Sociale Zaken en iets verder zijn er plekken beschikbaar bij parkeergarage Spaarwaterhof of parkeergarage Haagsche Zwaan. Op de rand van de 500m zone op de grens met Mariahoeve zijn er opties voor gratis parkeren op straat. Deze behoefte zou dan alleen gelden op doordeweekse dagen tussen 09.00 en 14.00 uur.

Op dit moment bevinden de toekomstige woningen zich in een gebied waar tussen 09.00 en 14.00 uur op doordeweekse dagen betaald parkeren geldt. Buiten deze uren, lees avonden en weekenden is het gratis parkeren en dus voor eenieder mogelijk (ook uit andere wijken) om hier te parkeren.

Als laatste optie zou het ook mogelijk zijn om alle drie de woningen uit te sluiten van de mogelijkheid om een parkeervergunning te bemachtigen. Dit is iets wat vaker voorkomt bij transformatieprojecten omdat het soms gewoon niet lukt om nieuwe parkeerplekken te creëren.

De kans is groot dat de toekomstige bewoners uit de wijk komen aangezien er weinig andere doorstroombmogelijkheden zijn. Als men ervoor kiest om in een duurzame woning midden in de stad te blijven wonen met hun familie, iets wat deze woningen zullen toelaten, is het ook denkbaar dat deze stadsmensen geen auto hebben, maar gebruik maken van de meerdere alternatieven welke aantrekkelijker en duurzamer zijn.

Een stadsbewoner is nota bene bijna altijd sneller op zijn bestemming met andere vervoersmiddelen dan de auto. Verder, als men kijkt naar de cijfers mobiliteit op de website van de gemeente Den Haag dan ziet men dat autobezit in Bezuidenhout aan het afnemen is van 0,58/woning in 2017 naar 0,51/woning in 2022. Deze daling in het autobezit is iets wat waarneembaar is in alle steden volgens het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (februari 2022)

De gemeentelijk strategie is om meer ruimte te geven aan voetgangers, fietsers, het openbare vervoer en deelmobiliteit. Deze woningen sluiten in onze optiek hierbij aan.

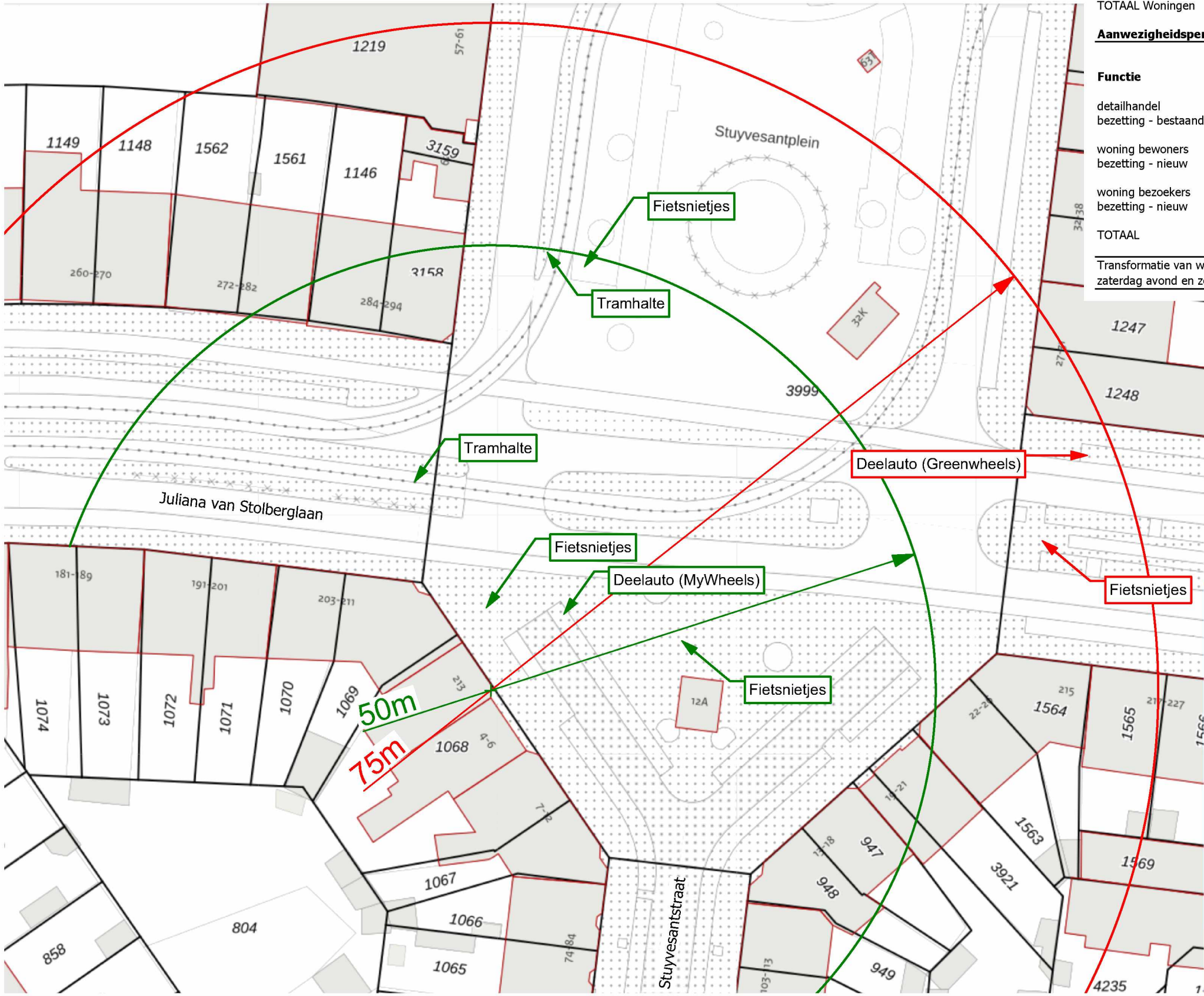
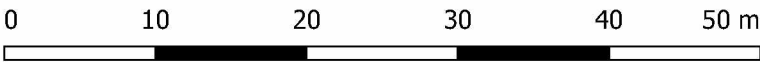
In de bijlage treft u de wijzigingen aan die onze architect heeft gemaakt naar aanleiding van uw opmerkingen op onze eerdere omgevingsvergunnings aanvraag. Kunt u ons laten weten of met bijgaande aanpassingen en bovenstaande uitleg, de afdeling mobiliteit akkoord kan gaan met onze aanvraag? Anders zijn wij graag bereid om het gesprek met u of uw afdeling aan te gaan. Wellicht dat dit oplossingen voor beide partijen biedt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



HXR Group Netherlands B.V.
Zuid-Hollandlaan 7
2596 AL Den Haag
070-2042211
info@hxrgroup.com

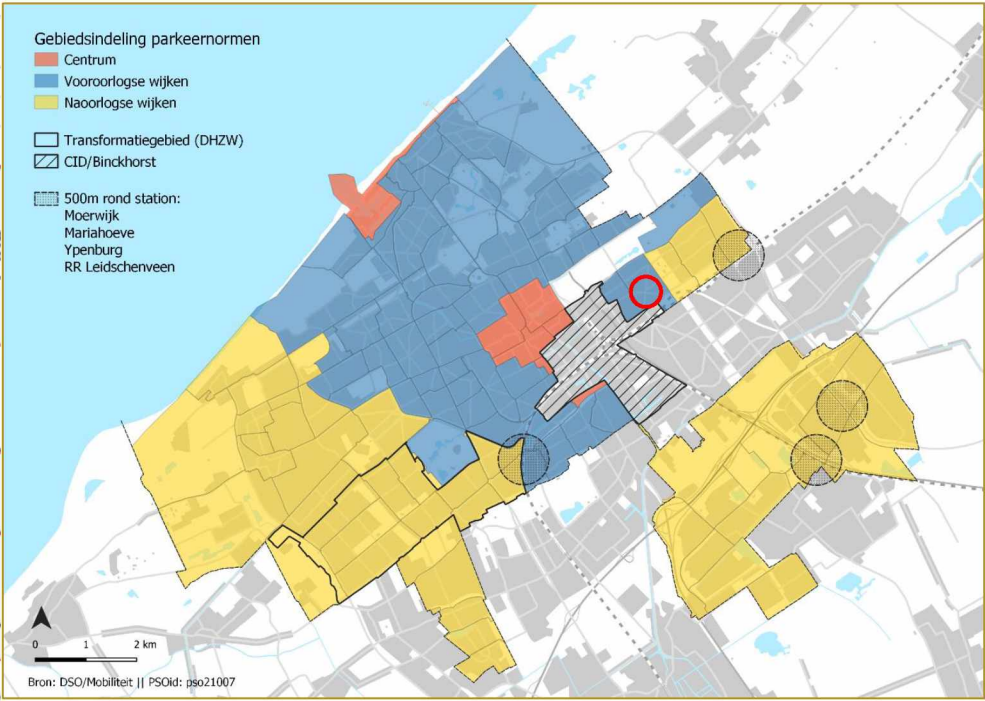


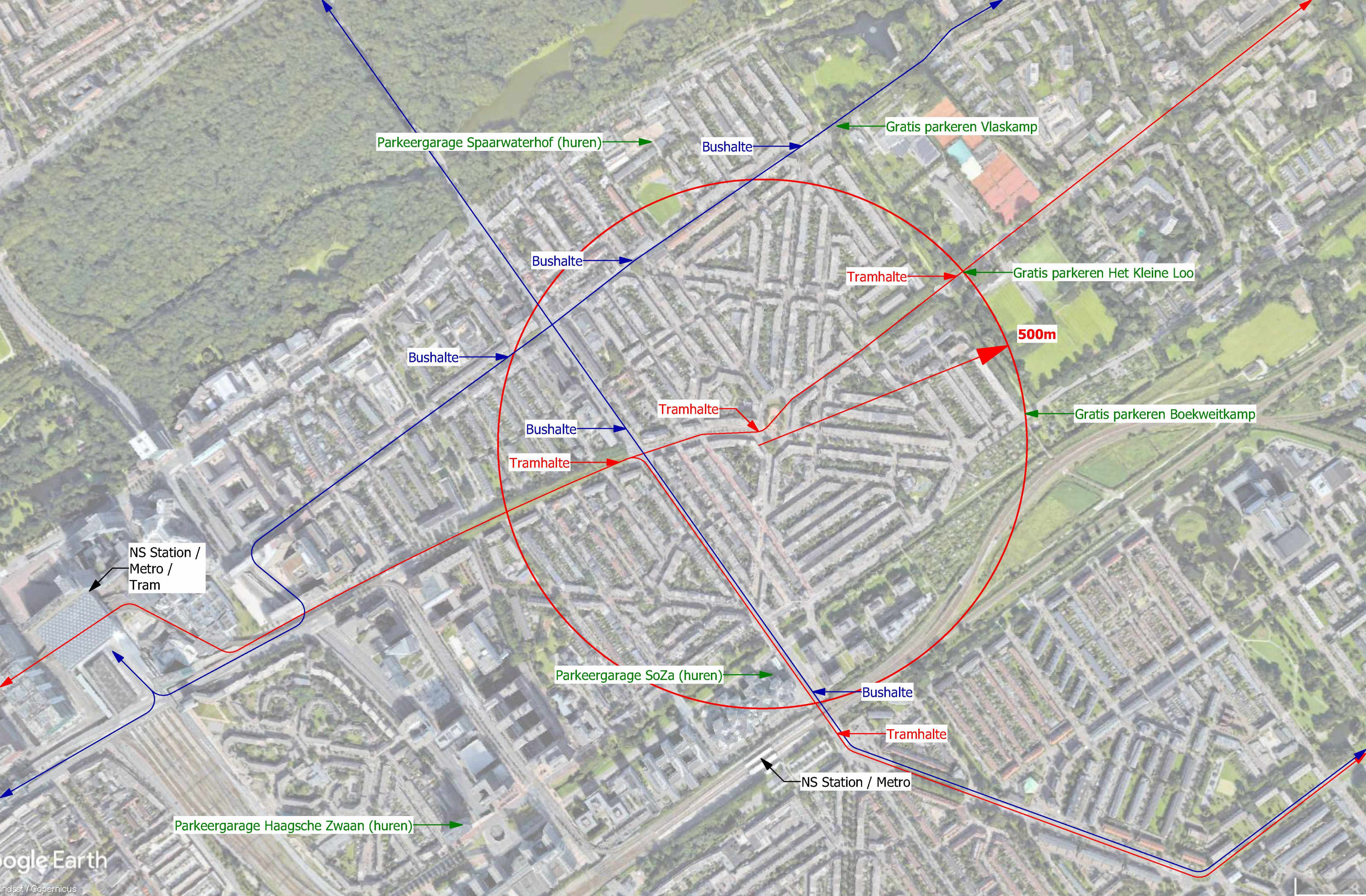
Autoparkeernorm Gemeente Den Haag 2021					
Functie	Eenheid (m2 BVO)	Vooroorlogse wijken	Aandeel bezoek	Oppervlakte (m2 BVO)	Parkeer- plaatsen
Winkel - bestaand	100	1,75	85%	415	9
Appartement koop SP3	161	1	0,1		1,1
Appartement koop SP7	141	1	0,1		1,1
Appartement koop JvS213	123	1	0,1		1,1
TOTAAL Woningen		3	0,3		

Aanwezigheidspercentages CROW 317								
Functie	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	werkdag- nacht	koop- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%
bezetting - bestaand	2,56	5,13	0,85	0,00	6,41	8,54	0,00	0,00
woning bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
bezetting - nieuw	1,50	1,50	2,70	3,00	2,40	1,80	2,40	2,10
woning bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
bezetting - nieuw	0,03	0,06	0,24	0,00	0,21	0,18	0,30	0,21
TOTAAL	1,53	1,56	2,94	3,00	2,61	1,98	2,70	2,31

Transformatie van winkel tot woningen leidt tot een verhoging van de parkeerdruk op werkdagen avonden en nachten en op zaterdag avond en zondag middag. Op andere momenten is er een verlaging van de parkeerdruk.

Bijlage 2. Gebiedsindeling voor autoparkeernormen





Google Earth
Landsat / Copernicus

From: "5.1.2.e"
Sent: Fri, 8 Sep 2023 15:55:30 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@denhaag.nl>
Subject: RE: Stuyvesantplein 2-8 dossiernummer: 202319227

Hoi 5.1.2.e

Er is nog steeds sprake van koopwoningen met een bruto vloeroppervlak groter dan 100 m2. Conform artikel 2:2 onder a. van de Nota parkeernormen Den Haag 2021 kan het plan dan niet worden vrijgesteld van de autoparkeereis.

Huren van parkeerplaatsen in de buurt is conform artikel 4:2 onder a. niet toegestaan bij plannen met een autoparkeereis kleiner dan 10 parkeerplaatsen.

Artikel 4:4 onder b. van de Nota geeft aan dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden toegevoegd om een door een bouwontwikkeling ontstaan tekort aan parkeerplaatsen te compenseren.

Het plan voldoet daarmee niet aan artikel 5.1 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de (fiets)parkeernormen indien het voldoen aan de (fiets)parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Vanuit Mobiliteit acht ik dat hier echter niet van toepassing.

Voor deze casus is de Nota parkeernormen Den Haag 2021 vrij duidelijk en blijft het advies negatief. Wij moeten plannen op een gelijke manier toetsen en tot nu toe geldt voor elk plan waarbij er sprake is van koopwoningen groter dan 100 m2 bvo dat het plan niet wordt vrijgesteld van de autoparkeereis onder artikel 2:2. Ik kan hier geen uitzondering maken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

DSO Mobiliteit
Gemeente Den Haag

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 09:34
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Stuyvesantplein 2-8 dossiernummer: 202319227

Hi 5.1.2.e

In navolging van onderstaande heb ik de gemachtigde gevraagd zijn reactie schriftelijk toe te lichten. In de bijlage tref je de memo aan die zij hebben geschreven omtrent het onderwerp mobiliteit. De hierbij behorende bijlagen zijn ook toegevoegd. Zij vragen hierbij het volgende: *Zou u dit willen voorleggen aan de betreffende afdeling en kunnen vragen of zij zich kunnen vinden in de ideeën en voorstellen die wij doen en daarmee hun bezwaar voor het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen laten vervallen?*

Ik verneem graag een reactie.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Verzonden: woensdag 30 augustus 2023 11:06
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Stuyvesantplein 2-8 dossiernummer: 202319227

Hoi 5.1.2.e

Wat zouden ze dan willen bespreken? Hebben ze specifieke vragen of willen ze een gedachte/optie voorleggen? Dat kan ook via mail. Het plan wat er ligt, kan binnen de nota niet worden vrijgesteld van de autoparkeereis. Daar kan ik ook niet van afwijken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

DSO Mobiliteit
Gemeente Den Haag

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2.e@denhaag.nl)

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: dinsdag 29 augustus 2023 16:29

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: Stuyvesantplein 2-8 dossiernummer: 202319227

Hi 5.1.2.e

Ik krijg de vraag van architect en aanvrager of het mogelijk is in gesprek te gaan met de afdeling mobiliteit n.a.v. jouw advies. Ik hoor graag hoe jij hierin staat.

Groet,

5.1.2.e

From: "5.1.2.e"
Sent: Fri, 22 Sep 2023 16:22:36 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@denhaag.nl>
Subject: FW: Verzoek tot een gesprek

Hi 5.1.2.e

5.1.2.e belde mij over deze casus. 5.2.1
Wil jij om tafel? Of wil je dat ik dat doe? Dan ontvang ik graag vooraf jouw input.

Hoor het graag.

Gr. 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Verzonden: vrijdag 22 september 2023 15:59
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Onderwerp: FW: Verzoek tot een gesprek

Hoi,

Dit is de betreffende casus. Zoals gezegd, ik heb het intern besproken. 5.2.1

5.2.1

Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 21 september 2023 21:16
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Verzoek tot een gesprek

Hi 5.1.2.e

Hierbij de reactie op de mail van 5.1.2.e

5.2.1 Waarbij vooral ruimte is geweest voor vragen en antwoorden. Hieronder nog even in punten het verloop:

- Op 5 juli 2023 heb ik een verzoek om aanvullende gegevens gedaan met uiterlijk aanleveren op 2 augustus 2023 (anders wordt de aanvraag buiten behandeling gesteld).
- Op 7 augustus 2023 had ik helaas nog steeds geen aanvulling ontvangen, waarbij ik een brief heb gestuurd. Hierin heb ik de kans geboden nogmaals te reageren en de termijn op te schorten anders gaan wij buiten behandeling stellen.
- Wij hebben elkaar gesproken en zijn overeengekomen de termijn op te schorten. Vervolgens is in de inhoudelijke beoordeling afgerond en naar voren gekomen dat mobiliteit "niet akkoord" is.
- Op 28 augustus 2023 is er een brief verstuurd met dit advies en hebben wij een verzoek tot planaanpassing gedaan.
- In de avond van 28 augustus 2023 kreeg ik een mail van de architect(Rentmeester Architects & Consultants) waarbij zij graag met mobiliteit in gesprek willen n.a.v. het advies.
- Mobiliteit heeft hierbij aangeven schriftelijk te willen reageren op de vragen/opmerkingen
- Op 1 september 2023 heb ik 5.1.2.e gevraagd specifieke vragen danwel opties/gedachtes voor te leggen aan mij. Ik zorg dat deze bij de afdeling terecht komen.
- Op 4 september kreeg ik antwoord van 5.1.2.e met ook een memo voor mobiliteit
- Op 13 september heb ik de terugkoppeling gedaan van de reactie van mobiliteit. Tevens heb ik hierbij de vraag gesteld of ze nog gebruik willen maken van een planaanpassing.
- Ik kreeg een mail terug waarbij 5.1.2.e aangaf het niet eens te zijn met de reactie van mobiliteit.
- Op 15 september 2023 heb ik getracht dit nog eens in eigen woorden uit te leggen. Gezien de termijn voor aanleveren al verlopen was (13-9-2023) heb ik in de mail tevens ook het verzoek gedaan de termijn op te schorten. Het idee hierbij

was juist de kans te bieden tot een oplossing te komen. Indien wij geen reactie krijgen dan zouden wij gezien de termijn en negatieve advies mobiliteit tot een weigering moeten overgaan.

- Diezelfde dag kreeg ik in de middag een mail met het akkoord voor opschorten en nog wat vragen betreffende mobiliteit.

Wat betreft de vragen uit de mail lees je in onderstaande een reactie in overleg met 5.1.2.e mobiliteit 5.1.2.e

1. De panden al tientallen jaren als winkel in gebruik zijn en daarmee een parkeerbehoefte hebben gegenereerd conform de functie 'winkel' met bijbehorende aanwezigheidspercentages (detailhandel). Er is bij deze casus niet gesaldeerd met een woonfunctie, omdat in de plint gedurende tientallen jaren geen woonfunctie aanwezig is geweest. Zoals in het advies gesteld, genereert de nieuwe aanvraag een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen op het maatgevend moment werkdag-nacht. De winkelfunctie heeft 's nachts geen parkeerbehoefte.
2. Uw aanvraag omgevingsvergunning is op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' getoetst aan de Nota parkeernormen Den Haag 2021. Deze nota is op 20 oktober 2021 in werking getreden. Eén van de doelstellingen uit de Parkeerstrategie 2021-2030 is dat parkeren bij nieuwbouw en verbouw zoveel mogelijk wordt opgelost op eigen terrein. Onder bepaalde voorwaarden biedt de Nota mogelijkheid het plan vrij te stellen van de autoparkeereis. Voor verbouwplannen geldt dan dat onder Artikel 2:2 voldaan dient te worden aan alle punten onder a. tot en met e. Deze voorwaarden zijn dus cumulatief, wat op te maken is uit de 'en' aan het einde van zin met de voorwaarde onder d. Uw plan voldoet niet aan de voorwaarde van Artikel 2:2 onder a.
3. Het bouwplan voor Stuyvesantplein 27, 32, 33 en 38 is in 2019 ingediend en destijds getoetst aan de Nota parkeernormen Den Haag 2011 en de wijzigingen/aanvulling daarop uit 2016. Op dat plan was dus een ander beleid van toepassing dan voor uw aanvraag voor het Stuyvesantplein 3 en 7 en Juliana van Stolberglaan 213. Bij de aanvraag uit 2019 werd de parkeereis vastgesteld op 1 parkeerplaats, waarbij gesteld is dat de aanvrager hierin voorziet door een parkeerplaats te huren bij ParkBee. De grootte van de woningen heeft geen invloed gehad op het voorzien in de parkeereis.

Onderstaand vanuit StreetSmart een snipje van de situatie in 2000, maar volgens mij is de plint al vele malen langer in gebruik als winkel(s). Dierenwinkel 'De Goudvis' was toen op de ene hoek aanwezig (met Stuyvesantstraat), en kledingwinkels richting de Juliana van Stolberglaan. Daarna heeft de dierenwinkel uitgebreid, waardoor op een gegeven moment Stuyvesantplein 3, 7 en J.van Stolberglaan 213 in gebruik waren voor De Goudvis (dierenspeciaalzaak en hengelsport).



Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: woensdag 20 september 2023 06:11

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek tot een gesprek

Hoi,

Zou jij puntsgewijs kunnen reageren op de opmerking van 5.1.2.e? Graag via mij en in overleg met mobiliteit. Ook even t.a.v. de termijnen die hij noemt. Ik wil het wel deze week richting 5.1.2.e sturen.

Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: dinsdag 19 september 2023 10:18

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek tot een gesprek

Hi 5.1.2.e

Ik zit nu in de cursus centric leefomgeving, ik bel je in de pauze.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: dinsdag 19 september 2023 08:19

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Verzoek tot een gesprek

Hoi,

Kun jij hier even voor op de lijn komen?

Dankjewel vast.

Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 18 september 2023 17:27

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek tot een gesprek

Hey 5.1.2.e

Dit moet dan over dossier 202319227 gaan.

Het veranderen van de winkelruimtes Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213 naar 3 woningen en veranderen van de aanbouwen hierbij, het veranderen en vergroten van de balkons op de 1ste verdieping van de woningen Stuyvasantplein 2, 6 en 8 naar een terras op de nieuw te plaatsen aanbouwen en het veranderen van de voorgevels op de begane grond.

Deze is inderdaad door 5.1.2.e in behandeling

Dossierstatus: Startt adviesfase

Gr.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 18 september 2023 17:07

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Verzoek tot een gesprek

Hoi,

Kun jij kijken over welk dossier dit gaat?

Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 18 september 2023 17:04

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Verzoek tot een gesprek

Hoi 5.1.2.e

Weet jij wat hier speelt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12655
2500 DP Den Haag
www.denhaag.nl

Van: Secretariaat Van Asten <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 18 september 2023 16:57

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: Verzoek tot een gesprek

Beste 5.1.2.e 5.1.2.e

Kunnen jullie dit verzoek verder oppakken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



Den Haag

Secretariaat wethouder Van Asten

5.1.2.e

Stedelijke Ontwikkeling, Strategie en Europa, Stadsdeel Segbroek

☎ 5.1.2.e / 5.1.2.e 5.1.2.e @denhaag.nl

Postbus 12 600 | 2500 DJ DEN HAAG | Bezoekadres: Spui 70

Van: HXR Group Netherlands <info@hxrgroup.com>

Verzonden: maandag 18 september 2023 14:10

Aan: Robert van Asten <5.1.2.e@denhaag.nl>; Secretariaat Van Asten <5.1.2.e@denhaag.nl>

CC: HXR Group Netherlands <info@hxrgroup.com>

Onderwerp: 18/9 advies BA's ===Verzoek tot een gesprek

LET OP!: Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Asten,

Geachte heer van

Genoodzaakt voelen wij ons om u tot u te richten.

Helaas is bij ons het gevoel dat een dossier van ons door de behandelend ambtenaar/ambtenaren niet objectief, gelijkmatig en naar de feiten wordt behandeld.

Laten wij vooropstellen dat wij altijd voornemens zijn om met partijen in oplossingen te denken en dat ook altijd ons standpunt zal zijn. Echter de weerstand en standpunten welke wij nu ervaren zijn voor ons aanleiding om u helaas te moeten aanschrijven.

Momenteel zijn wij bezig met de ontwikkeling van 3 panden aan het Stuyvesantplein en aan de Juliana van Stolberglaan. Deze 3 panden hebben bestemming "gemengd-2". Het bestemmingsplan voor deze panden in de wijk Bezuidenhout zijn dan ook o.a. winkel, maar ook wonen. In het verleden hebben de panden een gemengde functie gehad van wonen en winkel en graag wensen wij er nu alleen wonen van te maken. Dit zou dan ook volgens het bestemmingsplan moeten kunnen. Alleen is uw 5.1.2.e een andere mening toebedeeld. Zij is van mening dat het een winkel betreft en als wij de functie tot enkel wonen willen omzetten dat wij aan de regels moeten voldoen van art. 2.2 van de nota vrijgesteld van de autoparkeereis en dan in bijzonder punt a.

Wij zijn van mening dat dit onjuist is.

1. Het bestemmingsplan is gemengd-2, onder punt 5.1.e van de bestemmingsomschrijving staat duidelijk "wonen"
2. Art. 2.2 nota vrijgesteld van autoparkeereis is niet cumulatief. Dus punt e waaraan ruimschoots wordt voldaan volstaat ook en zou afdoende moeten zijn.
3. Het gelijkheidsbeginsel van toepassing is, aangezien kortgeleden ook Stuyvesantplein 32, 33 en 38 vergund zijn en daar de BVO ook groter is dan 100 m2. Hoezo dan bij ons de afwijzing?

Naar onze mening wordt er niet naar onze argumenten geluisterd. Ook valt het ons op dat ons amper termijnen om te reageren worden gegeven. Ook valt op dat als wij op 4 september een reactie geven, wij tot 13 september moeten wachten op een reactie, maar direct wordt aangegeven dat wij op 12 september eigenlijk de aanpassingen hadden moeten indienen en dus de termijn verstreken is om te reageren en dat mevrouw 5.1.2.e voornemens is om af te wijzen. Dit terwijl wij in de veronderstelling waren dat wij in overleg met haar waren.

Wij willen 3 woningen creëren, waar nu al veel interesse in is. De woningen zullen gasloos zijn, krijgen een warmtepomp, zonnepanelen en zullen voldoen aan de eisen welke momenteel gevraagd worden door onze overheid. Wij willen hierin juist meedenken. Ook zijn wij van mening dat wij de panden weer een goede uitstraling geven voor de omgeving. Het was immers oud en een wirwar aan materialen, borden etc.

Dat wij deze weerstand vanuit de gemeente zouden ervaren hadden wij niet verwacht. Wij willen beroepsprocedures, advocaten, etc. allemaal heel graag voorkomen. Dit lijkt ons ook niet gewenst voor de gemeente aangezien het ambtelijk apparaat alleen maar meer wordt belast. Wij denken dat het daarom beter is om het gesprek te voeren.

Graag gaan wij daarom met u in gesprek. Kunt u aangeven wanneer u hiervoor tijd kunt vrijmaken?

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet, Kind regards,

5.1.2.e

HXR Group Netherlands B.V.

Zuid Hollandlaan 7 | 2596 AL Den Haag | The Netherlands

Office: +31 70 – 204 22 11 | e-mail: info@hxrgroup.com | website: <http://www.hxrgroup.com>

HXR Group Netherlands B.V. is gevestigd te 's-Gravenhage en ingeschreven in het handelsregister.

Deze e-mail bevat mogelijk vertrouwelijke informatie. Indien u deze e-mail heeft ontvangen terwijl die niet voor u bestemd is, informeert u ons daarover dan onmiddellijk per e-mail of per telefoon en vernietigt u deze e-mail dan zo spoedig mogelijk zonder deze te lezen, te verveelvoudigen of door te sturen en zonder enige andere persoon op de hoogte te stellen van de inhoud ervan.

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 27 Sep 2023 16:29:53 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@denhaag.nl>
Subject: RE: Verzoek tot een gesprek - Wabo Stuyvesantplein 3-7
Attachments: RE: Stuyvesantplein 2-8 dossiernummer: 202319227, RE: Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213

Hoi 5.1.2.e

Bijgaand nog de laatste 2 e-mails die ik aan 5.1.2.e 5.1.2.e had verstuurd over Stuyvesantplein 3-7.

Hieronder ook nog het advies wat ik had uitgebracht. De aanvraag omgevingsvergunning loopt nog. Alle drie de koopwoningen zijn groter dan 100 m2 bvo en daarom kan het plan binnen de Nota niet vrijgesteld worden van de autoparkeereis (Artikel 2:2 onder a.).

=====

Niet akkoord:

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen zone Vooroorlogse stadswijken. Hierbij wordt een winkelruimte (414 m2 bruto vloeroppervlak) veranderd tot 3 koopappartementen (tweemaal categorie 100-160 m2 bvo en eenmaal categorie groter dan 160m2 bvo). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 3,30 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-nacht. Bij een verbouwontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevend moment. De bestaande functie winkel/detailhandel heeft op het (nieuwe) maatgevend moment werkdag-nacht een autoparkeervraag van 0,00 parkeerplaatsen en de nieuwe functie wonen heeft op dat moment een autoparkeervraag van 3,00 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag $3,00 - 0,00 = 3,00$ parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevend moment. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 3 parkeerplaatsen, waarvan 3 voor bewoners/gebruikers en 0 voor bezoekers.

Verbouwplannen en transformatieprojecten met een gesaldeerde autoparkeervraag van minder dan 10 parkeerplaatsen zijn op grond van artikel 2:2 van deze nota vrijgesteld van de autoparkeereis, indien:

- het geen koopwoningen betreft in de klassen groter dan 100 vierkante meter BVO;
- het een verbouwontwikkeling of functiewijziging betreft zonder regionale functie;
- de aanvrager niet afgelopen 5 jaar van de aanvraag van een omgevingsvergunning en binnen een straal van 200 meter voor een eerdere aanvraag van een omgevingsvergunning al is vrijgesteld voor een verbouwplan of transformatieproject;
- het verbouwplan of transformatieproject binnen gereguleerd gebied ligt en niet binnen 300 meter loopafstand van een gebied ligt waarbinnen geen parkeerregulering geldt; en
- voldoende mobiliteitsalternatieven in de omgeving van het verbouwplan of transformatieproject worden aangeboden. Dit houdt in dat er een openbaar vervoer halte en aanbod van deelmobiliteit binnen 400 meter loopafstand en (bak)fietsvoorzieningen in of binnen 50 meter loopafstand van de ontwikkeling zijn.

Deze aanvraag voldoet niet aan de voorwaarde onder a. en is daarmee niet vrijgesteld van de autoparkeereis op grond van artikel 2:2 van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021. Er is geen parkeeroplossing aangedragen.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee niet aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

=====

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

DSO Mobiliteit
Gemeente Den Haag

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: vrijdag 22 september 2023 16:23

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Verzoek tot een gesprek

Hi 5.1.2.e

5.1.2.e belde mij over deze casus. 5.2.1

Wil jij om tafel? Of wil je dat ik dat doe? Dan ontvang ik graag vooraf jouw input.

Hoor het graag.

Gr. 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: vrijdag 22 september 2023 15:59

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Verzoek tot een gesprek

Hoi,

Dit is de betreffende casus. Zoals gezegd, ik heb het intern besproken. 5.2.1

5.2.1

Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: donderdag 21 september 2023 21:16

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek tot een gesprek

Hi 5.1.2.e

Hierbij de reactie op de mail van 5.1.2.e

5.2.1

5.2.1 Waarbij vooral ruimte is geweest voor vragen en antwoorden. Hieronder nog even in punten het verloop:

- Op 5 juli 2023 heb ik een verzoek om aanvullende gegevens gedaan met uiterlijk aanleveren op 2 augustus 2023 (anders wordt de aanvraag buiten behandeling gesteld).
- Op 7 augustus 2023 had ik helaas nog steeds geen aanvulling ontvangen, waarbij ik een brief heb gestuurd. Hierin heb ik de kans geboden nogmaals te reageren en de termijn op te schorten anders gaan wij buiten behandeling stellen.
- Wij hebben elkaar gesproken en zijn overeengekomen de termijn op te schorten. Vervolgens is in de inhoudelijke beoordeling afgerond en naar voren gekomen dat mobiliteit "niet akkoord" is.

- Op 28 augustus 2023 is er een brief verstuurd met dit advies en hebben wij een verzoek tot planaanpassing gedaan.
- In de avond van 28 augustus 2023 kreeg ik een mail van de architect(Rentmeester Architects & Consultants) waarbij zij graag met mobiliteit in gesprek willen n.a.v. het advies.
- Mobiliteit heeft hierbij aangeven schriftelijk te willen reageren op de vragen/opmerkingen
- Op 1 september 2023 heb ik 5.1.2.e gevraagd specifieke vragen danwel opties/gedachtes voor te leggen aan mij. Ik zorg dat deze bij de afdeling terecht komen.
- Op 4 september kreeg ik antwoord van 5.1.2.e met ook een memo voor mobiliteit
- Op 13 september heb ik de terugkoppeling gedaan van de reactie van mobiliteit. Tevens heb ik hierbij de vraag gesteld of ze nog gebruik willen maken van een planaanpassing.
- Ik kreeg een mail terug waarbij 5.1.2.e aangaf het niet eens te zijn met de reactie van mobiliteit.
- Op 15 september 2023 heb ik getracht dit nog eens in eigen woorden uit te leggen. Gezien de termijn voor aanleveren al verlopen was (13-9-2023) heb ik in de mail tevens ook het verzoek gedaan de termijn op te schorten. Het idee hierbij was juist de kans te bieden tot een oplossing te komen. Indien wij geen reactie krijgen dan zouden wij gezien de termijn en negatieve advies mobiliteit tot een weigering moeten overgaan.
- Diezelfde dag kreeg ik in de middag een mail met het akkoord voor opschorten en nog wat vragen betreffende mobiliteit.

Wat betreft de vragen uit de mail lees je in onderstaande een reactie in overleg met 5.1.2.e

1. De panden al tientallen jaren als winkel in gebruik zijn en daarmee een parkeerbehoefte hebben gegenereerd conform de functie 'winkel' met bijbehorende aanwezigheidspercentages (detailhandel). Er is bij deze casus niet gesaldeerd met een woonfunctie, omdat in de plint gedurende tientallen jaren geen woonfunctie aanwezig is geweest. Zoals in het advies gesteld, genereert de nieuwe aanvraag een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen op het maatgevend moment werkdag-nacht. De winkelfunctie heeft 's nachts geen parkeerbehoefte.
2. Uw aanvraag omgevingsvergunning is op grond van het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren' getoetst aan de Nota parkeernormen Den Haag 2021. Deze nota is op 20 oktober 2021 in werking getreden. Eén van de doelstellingen uit de Parkeerstrategie 2021-2030 is dat parkeren bij nieuwbouw en verbouw zoveel mogelijk wordt opgelost op eigen terrein. Onder bepaalde voorwaarden biedt de Nota mogelijkheid het plan vrij te stellen van de autoparkeereis. Voor verbouwplannen geldt dan dat onder Artikel 2:2 voldaan dient te worden aan alle punten onder a. tot en met e. Deze voorwaarden zijn dus cumulatief, wat op te maken is uit de 'en' aan het einde van zin met de voorwaarde onder d. Uw plan voldoet niet aan de voorwaarde van Artikel 2:2 onder a.
3. Het bouwplan voor Stuyvesantplein 27, 32, 33 en 38 is in 2019 ingediend en destijds getoetst aan de Nota parkeernormen Den Haag 2011 en de wijzigingen/aanvulling daarop uit 2016. Op dat plan was dus een ander beleid van toepassing dan voor uw aanvraag voor het Stuyvesantplein 3 en 7 en Juliana van Stolberglaan 213. Bij de aanvraag uit 2019 werd de parkeereis vastgesteld op 1 parkeerplaats, waarbij gesteld is dat de aanvrager hierin voorziet door een parkeerplaats te huren bij ParkBee. De grootte van de woningen heeft geen invloed gehad op het voorzien in de parkeereis.

Onderstaand vanuit StreetSmart een snipje van de situatie in 2000, maar volgens mij is de plint al vele malen langer in gebruik als winkel(s). Dierenwinkel 'De Goudvis' was toen op de ene hoek aanwezig (met Stuyvesantstraat), en kledingwinkels richting de Juliana van Stolberglaan. Daarna heeft de dierenwinkel uitgebreid, waardoor op een gegeven moment Stuyvesantplein 3, 7 en J.van Stolberglaan 213 in gebruik waren voor De Goudvis (dierenspeciaalzaak en hengelsport).



Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: woensdag 20 september 2023 06:11

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek tot een gesprek

Hoi,

Zou jij puntsgewijs kunnen reageren op de opmerking van 5.1.2.e? Graag via mij en in overleg met mobiliteit. Ook even t.a.v. de termijnen die hij noemt. Ik wil het wel deze week richting 5.1.2.e sturen.

Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: dinsdag 19 september 2023 10:18

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek tot een gesprek

Hi 5.1.2.e

Ik zit nu in de cursus centric leefomgeving, ik bel je in de pauze.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: dinsdag 19 september 2023 08:19

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Verzoek tot een gesprek

Hoi,

Kun jij hier even voor op de lijn komen?

Dankjewel vast.

Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 18 september 2023 17:27

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek tot een gesprek

Hey 5.1.2.e

Dit moet dan over dossier 202319227 gaan.

Het veranderen van de winkelruimtes Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213 naar 3 woningen en veranderen van de aanbouwen hierbij, het veranderen en vergroten van de balkons op de 1ste verdieping van de woningen Stuyvasantplein 2, 6 en 8 naar een terras op de nieuw te plaatsen aanbouwen en het veranderen van de voorgevels op de begane grond.

Deze is inderdaad door 5.1.2.e in behandeling

Dossierstatus: Startt adviesfase

Gr.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 18 september 2023 17:07

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Verzoek tot een gesprek

Hoi,

Kun jij kijken over welk dossier dit gaat?

Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 18 september 2023 17:04

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Verzoek tot een gesprek

Hoi 5.1.2.e

Weet jij wat hier speelt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12655
2500 DP Den Haag
www.denhaag.nl

Van: Secretariaat Van Asten <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 18 september 2023 16:57

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: Verzoek tot een gesprek

Beste 5.1.2.e 5.1.2.e

Kunnen jullie dit verzoek verder oppakken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



Den Haag

Secretariaat wethouder Van Asten

5.1.2.e

Stedelijke Ontwikkeling, Strategie en Europa, Stadsdeel Segbroek

☎ 5.1.2.e / 5.1.2.e 5.1.2.e @denhaag.nl

Postbus 12 600 | 2500 DJ DEN HAAG | Bezoekadres: Spui 70

Van: HXR Group Netherlands <info@hxrgroup.com>

Verzonden: maandag 18 september 2023 14:10

Aan: Robert van Asten <5.1.2.e@denhaag.nl>; Secretariaat Van Asten <5.1.2.e@denhaag.nl>

CC: HXR Group Netherlands <info@hxrgroup.com>

Onderwerp: 18/9 advies BA's ===Verzoek tot een gesprek

LET OP!: Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Asten,

Geachte heer van

Genoodzaakt voelen wij ons om u tot u te richten.

Helaas is bij ons het gevoel dat een dossier van ons door de behandelend ambtenaar/ambtenaren niet objectief, gelijkmatig en naar de feiten wordt behandeld.

Laten wij vooropstellen dat wij altijd voornemens zijn om met partijen in oplossingen te denken en dat ook altijd ons standpunt zal zijn. Echter de weerstand en standpunten welke wij nu ervaren zijn voor ons aanleiding om u helaas te moeten aanschrijven.

Momenteel zijn wij bezig met de ontwikkeling van 3 panden aan het Stuyvesantplein en aan de Juliana van Stolberglaan. Deze 3 panden hebben bestemming "gemengd-2". Het bestemmingsplan voor deze panden in de wijk Bezuidenhout zijn dan ook o.a. winkel, maar ook wonen. In het verleden hebben de panden een gemengde functie gehad van wonen en winkel en graag wensen wij er nu alleen wonen van te maken. Dit zou dan ook volgens het bestemmingsplan moeten kunnen. Alleen is uw 5.1.2.e mevrouw 5.1.2.e een andere mening toebedeeld. Zij is van mening dat het een winkel betreft en als wij de functie tot enkel wonen willen omzetten dat wij aan de regels moeten voldoen van art. 2.2 van de nota vrijgesteld van de autoparkeereis en dan in bijzonder punt a.

Wij zijn van mening dat dit onjuist is.

1. Het bestemmingsplan is gemengd-2, onder punt 5.1.e van de bestemmingsomschrijving staat duidelijk "wonen"
2. Art. 2.2 nota vrijgesteld van autoparkeereis is niet cumulatief. Dus punt e waaraan ruimschoots wordt voldaan volstaat ook en zou afdoende moeten zijn.
3. Het gelijkheidsbeginsel van toepassing is, aangezien kortgeleden ook Stuyvesantplein 32, 33 en 38 vergund zijn en daar de BVO ook groter is dan 100 m2. Hoezo dan bij ons de afwijzing?

Naar onze mening wordt er niet naar onze argumenten geluisterd. Ook valt het ons op dat ons amper termijnen om te reageren worden gegeven. Ook valt op dat als wij op 4 september een reactie geven, wij tot 13 september moeten wachten op een reactie, maar direct wordt aangegeven dat wij op 12 september eigenlijk de aanpassingen hadden moeten indienen en dus de termijn verstreken is om te reageren en dat mevrouw 5.1.2.e voornemens is om af te wijzen. Dit terwijl wij in de veronderstelling waren dat wij in overleg met haar waren.

Wij willen 3 woningen creëren, waar nu al veel interesse in is. De woningen zullen gasloos zijn, krijgen een warmtepomp, zonnepanelen en zullen voldoen aan de eisen welke momenteel gevraagd worden door onze overheid. Wij willen hierin juist meedenken. Ook zijn wij van mening dat wij de panden weer een goede uitstraling geven voor de omgeving. Het was immers oud en een wirwar aan materialen, borden etc.

Dat wij deze weerstand vanuit de gemeente zouden ervaren hadden wij niet verwacht. Wij willen beroepsprocedures, advocaten, etc. allemaal heel graag voorkomen. Dit lijkt ons ook niet gewenst voor de gemeente aangezien het ambtelijk apparaat alleen maar meer wordt belast. Wij denken dat het daarom beter is om het gesprek te voeren.

Graag gaan wij daarom met u in gesprek. Kunt u aangeven wanneer u hiervoor tijd kunt vrijmaken?

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet, Kind regards,

5.1.2.e

HXR Group Netherlands B.V.

Zuid Hollandlaan 7 | 2596 AL Den Haag | The Netherlands

Office: +31 70 – 204 22 11 | e-mail: info@hxrgroup.com | website: <http://www.hxrgroup.com>

HXR Group Netherlands B.V. is gevestigd te 's-Gravenhage en ingeschreven in het handelsregister.

Deze e-mail bevat mogelijk vertrouwelijke informatie. Indien u deze e-mail heeft ontvangen terwijl die niet voor u bestemd is, informeert u ons daarover dan onmiddellijk per e-mail of per telefoon en vernietigt u deze e-mail dan zo spoedig mogelijk zonder deze te lezen, te verveelvoudigen of door te sturen en zonder enige andere persoon op de hoogte te stellen van de inhoud ervan.

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 28 Sep 2023 12:00:44 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@denhaag.nl>
Subject: RE: Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213

Hi 5.1.2.e

Dank je wel!

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: woensdag 27 september 2023 16:21

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213

Hoi 5.1.2.e

5.1.2.e is daar inderdaad van op de hoogte en zal aansluiten. Een afspraak kan worden ingepland via
5.1.2.e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2.e@denhaag.nl)

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

DSO Mobiliteit
Gemeente Den Haag

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2.e@denhaag.nl)

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: woensdag 27 september 2023 15:09

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213

Hi 5.1.2.e

Er is besloten om toch een gesprek te houden met de heer 5.1.2.e en waarschijnlijk zijn architect. 5.1.2.e is hiervan op de hoogte begreep ik van mijn teammanager 5.1.2.e Wanneer komt het jou en 5.1.2.e eventueel uit deze in te plannen? Ik hoor graag van je.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: donderdag 21 september 2023 10:40

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213

Hoi 5.1.2.e

Hierbij mijn reactie. Voor de vraag onder punt 1 is mij niet helemaal duidelijk vanuit welk opzicht hij die vraag stelt. Doelt hij erop dat 'wonen' is toegestaan, en dat daardoor helemaal geen toetsing door Mobiliteit zou hoeven gebeuren? Of doelt hij op het advies van Mobiliteit en dat salderen is geschied met uitgangspunt 'winkel' voor de bestaande situatie?

In dat laatste geval is de uitleg dat de panden al tientallen jaren als winkel in gebruik zijn en daarmee een parkeerbehoefte hebben gegenereerd conform de functie 'winkel' met bijbehorende aanwezigheidspercentages (detailhandel). Er is bij deze casus niet gesaldeerd met een woonfunctie, omdat in de plint gedurende tientallen jaren geen woonfunctie aanwezig is geweest. Zoals in het advies gesteld, genereert de nieuwe aanvraag een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen op het maatgevende moment werkdag-nacht. De winkelfunctie heeft 's nachts geen parkeerbehoefte.

Uw aanvraag omgevingsvergunning is op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' getoetst aan de Nota parkeernormen Den Haag 2021. Deze nota is op 20 oktober 2021 in werking getreden. Eén van de doelstellingen uit de Parkeerstrategie 2021-2030 is dat parkeren bij nieuwbouw en verbouw zoveel mogelijk wordt opgelost op eigen terrein. Onder bepaalde voorwaarden biedt de Nota mogelijkheid het plan vrij te stellen van de autoparkeereis. Voor verbouwplannen geldt dan dat onder Artikel 2:2 voldaan dient te worden aan alle punten onder a. tot en met e. Deze voorwaarden zijn dus cumulatief, wat op te maken is uit de 'en' aan het einde van zin met de voorwaarde onder d. Uw plan voldoet niet aan de voorwaarde van Artikel 2:2 onder a.

Het bouwplan voor Stuyvesantplein 27, 32, 33 en 38 is in 2019 ingediend en destijds getoetst aan de Nota parkeernormen Den Haag 2011 en de wijzigingen/aanvulling daarop uit 2016. Op dat plan was dus een ander beleid van toepassing dan voor uw aanvraag voor het Stuyvesantplein 3 en 7 en Juliana van Stolberglaan 213. Bij de aanvraag uit 2019 werd de parkeereis vastgesteld op 1 parkeerplaats, waarbij gesteld is dat de aanvrager hierin voorziet door een parkeerplaats te huren bij ParkBee. De grootte van de woningen heeft geen invloed gehad op het voorzien in de parkeereis.

Onderstaand vanuit StreetSmart een snipje van de situatie in 2000, maar volgens mij is de plint al vele malen langer in gebruik als winkel(s). Dierenwinkel 'De Goudvis' was toen op de ene hoek aanwezig (met Stuyvesantstraat), en kledingwinkels richting de Juliana van Stolberglaan. Daarna heeft de dierenwinkel uitgebreid, waardoor op een gegeven moment Stuyvesantplein 3, 7 en J.van Stolberglaan 213 in gebruik waren voor De Goudvis (dierenspeciaalzaak en hengelsport).



Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

DSO Mobiliteit
Gemeente Den Haag

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2.e@denhaag.nl)

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: woensdag 20 september 2023 14:44

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213

Hi 5.1.2.e

Nog even deze mail in navolging van ons gesprek, allereerst dank daarvoor. In onderstaande een deel van de mail. Zou jij daar nog kort op de punten willen reageren.

Helaas is bij ons het gevoel dat een dossier van ons door de behandelend ambtenaar/ambtenaren niet objectief, gelijkmatig en naar de feiten wordt behandeld.

Laten wij vooropstellen dat wij altijd voornemens zijn om met partijen in oplossingen te denken en dat ook altijd ons standpunt zal zijn. Echter de weerstand en standpunten welke wij nu ervaren zijn voor ons aanleiding om u helaas te moeten aanschrijven.

Momenteel zijn wij bezig met de ontwikkeling van 3 panden aan het Stuyvesantplein en aan de Juliana van Stolberglaan. Deze 3 panden hebben bestemming "gemengd-2". Het bestemmingsplan voor deze panden in de wijk Bezuidenhout zijn dan ook o.a. winkel, maar ook wonen. In het verleden hebben de panden een gemengde functie gehad van wonen en winkel en graag wensen wij er nu alleen wonen van te maken. Dit zou dan ook volgens het bestemmingsplan moeten kunnen. Alleen is uw 5.2.1 een andere mening toebedeeld. Zij is van mening dat het een winkel betreft en als wij de functie tot enkel wonen willen omzetten dat wij aan de regels moeten voldoen van art. 2.2 van de nota vrijgesteld van de autoparkeereis en dan in bijzonder punt a.

Wij zijn van mening dat dit onjuist is.

1. Het bestemmingsplan is gemengd-2, onder punt 5.1.e van de bestemmingsomschrijving staat duidelijk "wonen"
2. Art. 2.2 nota vrijgesteld van autoparkeereis is niet cumulatief. Dus punt e waaraan ruimschoots wordt voldaan volstaat ook en zou afdoende moeten zijn.
3. Het gelijkheidsbeginsel van toepassing is, aangezien kortgeleden ook Stuyvesantplein 32, 33 en 38 vergund zijn en daar de BVO ook groter is dan 100 m2. Hoezo dan bij ons de afwijzing?

Groet,

5.1.2.e

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 3 Oct 2023 11:31:35 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@denhaag.nl>
Subject: RE: Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213

Hi 5.1.2.e

Ik heb geprobeerd je telefonisch te bereiken, het gaat om onderstaande. Ik heb vorige week gemaild naar het algemeen mailadres, maar nog geen reactie gekregen. Zojuist mijn teammanager gesproken die voelt druk (van twee bestuursadviseurs), omdat er een datum genoemd moet worden voor de afspraak. Zou jij dit aub kunnen oppakken wellicht dat het wat sneller kan gaan.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Verzonden: woensdag 27 september 2023 16:21
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213

Hoi 5.1.2.e

5.1.2.e is daar inderdaad van op de hoogte en zal aansluiten. Een afspraak kan worden ingepland via
5.1.2.e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2.e@denhaag.nl)

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

DSO Mobiliteit
Gemeente Den Haag

M 5.1.2.e
E 5.1.2.e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2.e@denhaag.nl)

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Verzonden: woensdag 27 september 2023 15:09
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213

Hi 5.1.2.e

Er is besloten om toch een gesprek te houden met de heer 5.2.1 en waarschijnlijk zijn architect. 5.1.2.e is hiervan op de hoogte begreep ik van mijn teammanager 5.1.2.e Wanneer komt het jou en 5.1.2.e eventueel uit deze in te plannen? Ik hoor graag van je.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 21 september 2023 10:40
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213

Hierbij mijn reactie. Voor de vraag onder punt 1 is mij niet helemaal duidelijk vanuit welk opzicht hij die vraag stelt. Doelt hij erop dat 'wonen' is toegestaan, en dat daardoor helemaal geen toetsing door Mobiliteit zou hoeven gebeuren? Of doelt hij op het advies van Mobiliteit en dat salderen is geschied met uitgangspunt 'winkel' voor de bestaande situatie?

In dat laatste geval is de uitleg dat de panden al tientallen jaren als winkel in gebruik zijn en daarmee een parkeerbehoefte hebben gegenereerd conform de functie 'winkel' met bijbehorende aanwezigheidspercentages (detailhandel). Er is bij deze casus niet gesaldeerd met een woonfunctie, omdat in de plint gedurende tientallen jaren geen woonfunctie aanwezig is geweest. Zoals in het advies gesteld, genereert de nieuwe aanvraag een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen op het maatgevend moment werkdag-nacht. De winkelfunctie heeft 's nachts geen parkeerbehoefte.

Uw aanvraag omgevingsvergunning is op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' getoetst aan de Nota parkeernormen Den Haag 2021. Deze nota is op 20 oktober 2021 in werking getreden. Eén van de doelstellingen uit de Parkeerstrategie 2021-2030 is dat parkeren bij nieuwbouw en verbouw zoveel mogelijk wordt opgelost op eigen terrein. Onder bepaalde voorwaarden biedt de Nota mogelijkheid het plan vrij te stellen van de autoparkeereis. Voor verbouwplannen geldt dan dat onder Artikel 2:2 voldaan dient te worden aan alle punten onder a. tot en met e. Deze voorwaarden zijn dus cumulatief, wat op te maken is uit de 'en' aan het einde van zin met de voorwaarde onder d. Uw plan voldoet niet aan de voorwaarde van Artikel 2:2 onder a.

Het bouwplan voor Stuyvesantplein 27, 32, 33 en 38 is in 2019 ingediend en destijds getoetst aan de Nota parkeernormen Den Haag 2011 en de wijzigingen/aanvulling daarop uit 2016. Op dat plan was dus een ander beleid van toepassing dan voor uw aanvraag voor het Stuyvesantplein 3 en 7 en Juliana van Stolberglaan 213. Bij de aanvraag uit 2019 werd de parkeereis vastgesteld op 1 parkeerplaats, waarbij gesteld is dat de aanvrager hierin voorziet door een parkeerplaats te huren bij ParkBee. De grootte van de woningen heeft geen invloed gehad op het voorzien in de parkeereis.

Onderstaand vanuit StreetSmart een snipje van de situatie in 2000, maar volgens mij is de plint al vele malen langer in gebruik als winkel(s). Dierenwinkel 'De Goudvis' was toen op de ene hoek aanwezig (met Stuyvesantstraat), en kledingwinkels richting de Juliana van Stolberglaan. Daarna heeft de dierenwinkel uitgebreid, waardoor op een gegeven moment Stuyvesantplein 3, 7 en J.van Stolberglaan 213 in gebruik waren voor De Goudvis (dierenspeciaalzaak en hengelsport).



Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

DSO Mobiliteit
Gemeente Den Haag

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2.e@denhaag.nl)

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: woensdag 20 september 2023 14:44

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: Stuyvestantplein 3 en 7 en de Juliana van Stolberglaan 213

Hi 5.1.2.e

Nog even deze mail in navolging van ons gesprek, allereerst dank daarvoor. In onderstaande een deel van de mail. Zou jij daar nog kort op de punten willen reageren.

Helaas is bij ons het gevoel dat een dossier van ons door de behandelend ambtenaar/ambtenaren niet objectief, gelijkmatig en naar de feiten wordt behandeld.

Laten wij vooropstellen dat wij altijd voornemens zijn om met partijen in oplossingen te denken en dat ook altijd ons standpunt zal zijn. Echter de weerstand en standpunten welke wij nu ervaren zijn voor ons aanleiding om u helaas te moeten aanschrijven.

Momenteel zijn wij bezig met de ontwikkeling van 3 panden aan het Stuyvesantplein en aan de Juliana van Stolberglaan. Deze 3 panden hebben bestemming "gemengd-2". Het bestemmingsplan voor deze panden in de wijk Bezuidenhout zijn dan ook o.a. winkel, maar ook wonen. In het verleden hebben de panden een gemengde functie gehad van wonen en winkel en graag wensen wij er nu alleen wonen van te maken. Dit zou dan ook volgens het bestemmingsplan moeten kunnen. Alleen is uw 5.2.1 een andere mening toebedeeld. Zij is van mening dat het een winkel betreft en als wij de functie tot enkel wonen willen omzetten dat wij aan de regels moeten voldoen van art. 2.2 van de nota vrijgesteld van de autoparkeereis en dan in bijzonder punt a.

Wij zijn van mening dat dit onjuist is.

1. Het bestemmingsplan is gemengd-2, onder punt 5.1.e van de bestemmingsomschrijving staat duidelijk "wonen"
2. Art. 2.2 nota vrijgesteld van autoparkeereis is niet cumulatief. Dus punt e waaraan ruimschoots wordt voldaan volstaat ook en zou afdoende moeten zijn.
3. Het gelijkheidsbeginsel van toepassing is, aangezien kortgeleden ook Stuyvesantplein 32, 33 en 38 vergund zijn en daar de BVO ook groter is dan 100 m2. Hoezo dan bij ons de afwijzing?

Groet,

5.1.2.e