

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk

201209053/22

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Diversen

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Reggestraat 20.

Geachte

Op 30 mei 2012 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vergroten van de 2^e etagewoning Reggestraat 20 middels het plaatsen van een dakopbouw alsmede het splitsen van de bovenwoning tot zes woningen.

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie R, nr. 12424.

Uw aanvraag omvat de activiteiten "Bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Voorafgaande aan deze beslissing heeft uw aanvraag met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 25 oktober 2012 ter inzage gelegen.

Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlage, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De beoordeling van de activiteiten alsmede de ruimtelijke onderbouwing moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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.

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

201209053/22
19-12-2012
11:08:30

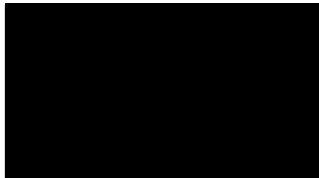
Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c, juncto artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3, juncto 3.10, eerste lid onder a van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen, berekeningen en ruimtelijke onderbouwing.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht



Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na publicatie als bedoeld in artikel 6:8, lid 4 Algemene wet bestuursrecht) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

“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.”

201209053/22
19-12-2012
11:08:30



EINDOORDEEL ACTIVITEITEN

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

Activiteit “HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING”

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan “Rivierenbuurt”

Daarbij is geconstateerd dat het bouwplan in strijd is voor wat betreft het overschrijden van het maximum aantal bouwlagen (3) met 1 bouwlaag alsmede het oprichten van extra woningen buiten de bouwstrook en het niet halen van de minimaal vereiste vloeroppervlakte per woning.

Het bouwplan heeft met ingang van 25 oktober 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit bouwplan en de ontwerpbeschikking is gedurende deze termijn geen zienswijze ingediend.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de benodigde ontheffing.

Wij motiveren de ontheffing als volgt:

Motivering ontheffing op basis van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontheffing.

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 ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.



201209053/22
19-12-2012
11:08:30

Activiteit “BOUWEN”

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2003, het Gebruiksbesluit, de Bouwverordening en het bestemmingsplan “Rivierenbuurt”.

Uw bouwplan is niet gelegen binnen een beschermd stadsgezicht.

Op basis van artikel 12a, eerste lid onder a van de Woningwet is het bouwplan beoordeeld door de welstandcommissie. Zij heeft het bouwplan akkoord bevonden op 8 augustus 2012.

Het advies luidt als volgt:

“Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen ‘Extra bouwlaag’ en ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota en adviseert over het plan op zich en in relatie met de omgeving en de verwachte toekomstige ontwikkelingen.

De commissie is van mening dat het bouwplan een consequente uitwerking is van het beginselplan en acht onder meer door de aangepaste dakrand de onderhavige dakopbouw in schaal, contour, verschijningsvorm, detaillering, kleurstelling en in positionering op goede wijze aansluiten op de architectuur.”

Wij nemen dit advies over.

Op grond van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 5 motorvoertuigen. Dit betreft een toename van 2,8 parkeerplaatsen ten opzichte van de laatst vergunde situatie. De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein en voldoet derhalve niet aan dit artikel.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.5.30, vierde lid van de Bouwverordening hiervan ontheffing wordt verleend. Wij maken hiervan gebruik.

Om de navolgende redenen is ontheffing mogelijk:

Voor de realisatie van dit bouwplan neemt de parkeerdruk op het openbare gebied toe met 2,8 parkeerplaatsen. Het beleid stelt dat indien er een toename van de parkeerdruk ontstaat welke kleiner is dan 3 parkeerplaatsen er gebruik gemaakt kan worden van de vrijstellingsbevoegdheid. In dit geval wordt van deze vrijstellingsbevoegdheid gebruik gemaakt, omdat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied aanwezig is.

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’.

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit, het Gebruiksbesluit en de Bouwverordening. Tevens vragen wij uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de volgende onderdelen.

Regeling Omgevingsrecht (MOR)

Artikel 2.2, 2.4 en 2.7

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Bouwconstructies, Postbus 12655, 2500 DP, Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201209053 alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een inventarisatie van de fundering van het betreffende perceel;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - de onderstaande gegevens en berekeningen van het bouwplan:
 - berekeningen en tekeningen van de dakopbouw;
 - het funderingsplan en een berekening waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen; de gegevens van de bestaande fundering dienen gebaseerd te zijn op een door een geotechnisch bureau uitgevoerd funderingsonderzoek of op archieftekeningen van de bestaande situatie;
 - een controleberekening van de stabiliteit van de dakopbouw en van het totale woningblok;
 - een controleberekening van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen;
 - een detailtekening en berekening van de bevestiging van de dakopbouw op de bestaande woning;

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening, afdeling Bouwconstructies, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructie- tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Artikel 2.2, tweede lid onder b

De volgende gegevens en bescheiden kunnen worden gevraagd bij de uitvoering ter beoordeling aan de buiteninspecteur:

kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om, mede met het oog op de gelijkwaardigheid, aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. E.e.a. indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt.

Bouwverordening

Artikel 4.5. Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

1. Het bouwtoezicht dient - voor zover het betreft bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van een omgevingsvergunning voor het bouwen - ten minste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
 - a) de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b) de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c) de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.
2. Het bouwtoezicht dient ten minste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

201209053/22
19-12-2012
11:08:30



3. Het bouwtoezicht dient ten minste een week van tevoren in kennis te worden gesteld van het voornemen om een werktuig te gebruiken, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving kan veroorzaken.
4. De in het eerste, tweede en derde lid bedoelde kennisgevingen moeten schriftelijk geschieden.

Artikel 4.8 t/m 4.10 Veiligheid op het bouwterrein

1. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
2. Op een terrein, waarop een bouw of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpauzen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen:
 - a) de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
 - b) machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;
3. Het tweede lid is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemalingspompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.
4. Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.
5. Maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
6. Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen;

Artikel 4.11 Bouwafval

1. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
 - b. steenwol, mits dit meer dan 1m³ per bouwproject bedraagt;
 - c. glaswol, mits dit meer dan 1m³ per bouwproject bedraagt;
 - d. overig afval.
2. Overig afval, zoals bedoeld in het voorgaande lid, onder d, en de fracties bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c, moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.
3. Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject, minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht, dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Artikel 4.12 Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden.

1. Van het gereedkomen:
 - a. van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, alsmede van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - b. van de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies moet het bouwtoezicht onmiddellijk na de voltooiing van de onder a en b bedoelde werkzaamheden in kennis worden gesteld.
2. Onderdelen van het bouwwerk, waarop het eerste lid betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving.
3. Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.

11:08:30

4. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.
5. De in dit artikel bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

Bouwbesluit

AFDELING 2.2 Sterkte bij brand

Artikel 2.10 lid 1

Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, bezwijkt niet binnen 30 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

AFDELING 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Tabel 2.66 – Woonfunctie in woongebouw

Brandvoortplantingsklasse	binnenlucht	buitenlucht	bovenzijde vloer/trap
extra beschermde vluchtroute	B	C	cn
beschermde vluchtroute	B	C	cn
overig	D	D	dfl

Artikel 2.67 lid 1

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

AFDELING 6.5. Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 6.19 en 6.21

De geëiste brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan het gestelde in de publicatie “Brandbeveiligingsinstallaties” (2e druk) van de NVBR. Daarnaast dienen deze te zijn aangelegd conform een door het bevoegd gezag ondertekende Programma(‘s) van Eisen en/of gewaarmerkte installatietekeningen: Rookmelders NEN 2555

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Op de plattegrondtekening is nu aangegeven dat ruimte A-2.1 wordt geventileerd met minimaal 7 dm³/s. Dit is echter nog niet verwerkt in de tabel van de ventilatieberekening.

Noot: U dient ten minste drie weken voor de start van de werkzaamheden een aangepaste tabel te overleggen waarin dit wel is verwerkt.

Nadere aanwijzing

Artikel 2:10 Algemene Plaatselijke Verordening (APV 2009)

Het is verboden zonder vergunning of instemming van het college van burgemeester en wethouders een voorwerp op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag).

201209053/22
19-12-2012
11:08:30

Portefeuille Bestaande stad en Verkeer

Dossier: 201209053

Ruimtelijke Onderbouwing

project: Reggestraat 20**korte omschrijving:** het vergroten van de 2e etagewoning Reggestraat 20 middels het plaatsen van een dakopbouw alsmede het splitsen van de bovenwoning tot zes woningen.

1. Inleiding

heeft voor de locatie Reggestraat 20 een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze aanvraag betreft het plaatsen van een dakopbouw alsmede het splitsen van de bovenwoning tot zes woningen.

2. Omschrijving van het project

2.1. Ruimtelijk:

De bestaande bebouwing wordt uitgebreid met een extra bouwlaag waardoor een plaatselijk hoogteaccent in de blokbebouwing ontstaat.

2.2. Functioneel:

Ter plaatse van de bestaande bovenwoning en de nog te realiseren dakopbouw worden zes woningen geprojecteerd. Dit betreft een toename van 5 woningen ten opzichte van de bestaande toestand.

3. Vigerend beleid

3.1 Rijk: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. Dit kleinschalige initiatief raakt geen rijksbelang zoals beschreven in de Nota. Ook vindt er naar de doorwerking in het provinciaal beleid vindt geen obstructie plaats.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid.

Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale "Verordening Ruimte" vastgesteld. Op 29 februari 2011 is de actualisering 2011 vastgesteld. Het onderhavige plan is ook hier te kleinschalig van aard om binnen het thema wonen een tegenstrijdig belang te vormen.

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) vastgesteld. Dit beleid is een integraal plan voor:

de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden

het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie

lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het RSP omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten.

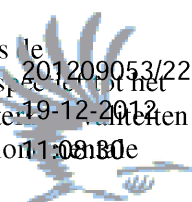
- intensief ruimtegebruik van stedelijke wijken is het enige van de tien prioriteiten wat het initiatief raakt.

Het initiatief is te kleinschalig en te onbeduidend om het regionale beleid te frustreren.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Den Haag

De 'Structuurvisie Den Haag 2020' (vaststelling gemeenteraad d.d. 17 november 2005) is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke punten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een mondiale residentie, te benutten.



De structuurvisie gaat uit van een lichte groei van het aantal inwoners (nu ca 500.000) en een groei van het aantal arbeidsplaatsen in 2020. Dat betekent dat er ca 40.000 woningen moeten worden toegevoegd in de bestaande stad, door verdichting.

Woonbeleid:

Vooruitlopend op het toekomstige beleid, welke wordt opgenomen in het toekomstige bestemmingsplan Rivierenbuurt:

Het plangebied valt binnen de Woonvisie in het centrumstedelijk woonmilieu en de woonsfeer is Wonen in de historische binnenstad. Het gebied wordt gekenmerkt als een stedelijke woonoase in een hoogstedelijke zone. De voorkeur bij de nieuwbouw in het plangebied gaat uit naar een sterk gemengd stedelijk woonmilieu met combinaties van wonen en werken. Kerndoelstellingen hierbij zijn vergroten van de verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. Uitgangspunt vanuit duurzaamheid is dat de nieuw te bouwen woningen ten minste 50 procent beter zijn dan die van de woningen die zij vervangen.

Versterking van de wijk moet plaats vinden middels een meer gevarieerde woningvoorraad en bevolkingsopbouw. Daarnaast zijn er kansen om onderscheidende stedelijke woonconcepten tot stand te brengen en historiserend bouwen. Hoogbouw maakt het mogelijk woningen aan de wijk toe te voegen, terwijl tegelijkertijd de woningdifferentiatie en de mogelijkheden voor herhuisvesting binnen de wijk worden vergroot. In de Rivierenbuurt wordt daarom met name gebouwd voor de wooncarrièremogelijkheden van de huidige bewoners (nieuwbouw in het goedkope en het middensegment) en voor nieuwe bewoners. Dit zijn voornamelijk kleine huishoudens tot veertig jaar met een midden of hoger inkomen.

Appartementenbouw

Bewoners van appartementen in het centrummilieu zijn grotendeels alleenstaand of tweeverdieners. Voor appartementenbouw in de Rivierenbuurt zijn twee doelgroepen: huishoudens aan het begin van hun woon- en werkcarrière, voor wie een niet te duur koopappartement aan de rand van het centrum acceptabel en betaalbaar is, of goedverdienende en hoogopgeleide alleenstaanden en tweeverdieners die gedurende een paar jaar in een relatief duur koopappartement in het centrum stedelijk gebied willen wonen.

Grondgebonden woningen

De bouw van grondgebonden woningen in de Rivierenbuurt is gericht op de jongere huishoudens. Met name gezinnen met een midden en hoger inkomen zoeken naar een eengezinswoning in de koopsector. Voor Gezinnen die bewust kiezen voor een wijk in of bij het centrum is de Rivierenbuurt uitermate geschikt: wonen in de luwte van het hoogstedelijke milieu. Termen als woonoase, vertrouwd en geborgen vertegenwoordigen waarden die belangrijk zijn bij de huisvestingssituatie van jonge gezinnen.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan:

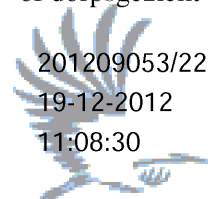
Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan Rivierenbuurt. De onderhavige gronden hebben de bestemming "Woondoeleinden I (M3G)".

Het bouwplan is in strijd met artikel 4, eerste lid onder 5b (en de daarbij behorende tabel) voor wat betreft het overschrijden van het maximum aantal bouwlagen (3) met 1 bouwlaag alsmede het niet halen van de minimaal vereiste vloeroppervlakte per woning.

Het bestemmingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheid, waardoor medewerking alleen mogelijk is met een procedure buitenplanse ontheffing (2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

Het betreft een bouwwerk niet gelegen binnen een gebied behorend tot beschermd stads- of dorpsgezicht en het betreft geen monument.

201209053/22
19-12-2012
11:08:30



4. Toekomstig beleid

Het bouwplan zal in een toekomstig bestemmingsplan voor het gebied worden opgenomen.

5. Ruimtelijke onderbouwing project

5.1. Planologische onderbouwing:

De voorgestelde extra laag is gelegen op een plek waar in principe dakopbouwen worden toegestaan. Hoewel het hier geen dakopbouw (= uitbreiding van de bovenwoning) betreft, maar het toevoegen van zelfstandige woningen in een extra laag, zijn de ruimtelijke consequenties hetzelfde. Uit ruimtelijk-stedenbouwkundige oogpunt bezien past een dergelijke massatoevoeging in het beleid en zijn er dus geen bezwaren.

Toevoegen van extra woningen heeft echter voor de buurt wel gevolgen. Immers het aantal woningen van een portiek zal door een dergelijke ingreep verdubbelen! Parkeerdruk en druk op de openbare ruimte nemen toe. Leefbaarheid neemt in veel gevallen af.

Naar de gevolgen van dergelijke ingrepen gaat Wonen onderzoek doen teneinde er beleid op te formuleren.

Hoewel er dus nog allerlei haken en ogen aan zitten, is er momenteel geen reden om vanwege ruimtelijk-stedenbouwkundige redenen tegen een dergelijke ontwikkeling te zijn.

5.2. Landschappelijke onderbouwing:

Niet van toepassing.

5.3. Verkeerstechnische onderbouwing:

De bestaande situatie waarbij één grote bovenwoning aanwezig was had een parkeerdruk 2 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen waren niet gelegen op eigen terrein vanwege het ontbreken van de mogelijkheden daartoe. Derhalve werd de parkeerdruk afgewikkeld op het openbare gebied.

De onderhavige omgevingsaanvraag omvat het verbouwen van deze grote bovenwoning tot 6 woningen waarbij verkeerstechnisch de volgende onderverdeling wordt gemaakt:

De nieuwbouw van 4 woningen in een extra bouwlaag en de verbouw van de bovenwoning in 2 woningen.

Voor de nieuwbouw van de 4 woningen ($< 70\text{m}^2/\text{wo}$) geldt een parkeereis van $4 \times 0,7\text{pp}/\text{wo} = 2,8$ parkeerplaatsen.

Voor de verbouw van de bestaande bovenwoning zal de parkeerdruk niet wijzigen (was 1×2 pp en wordt $2 \times 0,7 = 1,4 =$ afgerond 2 pp).

Conclusie:

Voor de realisatie van dit bouwplan neemt de parkeerdruk op het openbare gebied toe met 2,8 parkeerplaatsen. Het beleid stelt dat indien er een toename van de parkeerdruk ontstaat welke kleiner is dan 3 parkeerplaatsen er gebruik gemaakt kan worden van de vrijstellingsbevoegdheid. In dit geval wordt van deze vrijstellingsbevoegdheid gebruik gemaakt, omdat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied aanwezig is.

6. Milieu-/Bouwfysische-/Historische aspecten

6.1. Geluid:

Het bouwplan heeft geen gevolgen voor het geluid van de omliggende bebouwing.

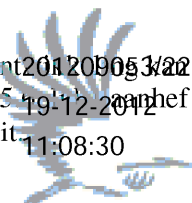
Voor het bouwplan is een akoestisch verkeerslawaaï onderzoek uitgevoerd door Raadgevend ingenieursbureau Metz B.V. met kenmerk 12.059 d.d. 24 september 2012. Er behoeft geen vervolgpcedure voor het aanvragen voor een hogere waardebeschikking te worden gevolgd.

6.2. Bodem:

Bij dit bouwplan zal de bodem niet worden geroerd en is er geen sprake van een functiewijziging waarbij de bodem onderzocht dient te worden.

6.3. Luchtkwaliteit:

De verwachte bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit door de te realiseren ont-201209053/22 gedefinieerd worden als 'niet in betekende mate'. Het bouwplan levert volgens artikel 5 19-12-2012 en onder c Wet milieubeheer geen belemmering op met de betrekking tot de luchtkwaliteit 11:08:30



6.4. Watertoets:

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABC-Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het 'Waterplan Den Haag' en de 'Waterbergingsvisie'.

6.4.1. Vergunningverlening.

Activiteiten en maatregelen zijn niet van invloed op het waterstaatkundig systeem.

6.4.3. Waterkwantiteit.

Door realisering van het bouwplan zal er geen oppervlaktewater worden toegevoegd.

6.4.4. Waterkwaliteit.

Het gaat hier om wat het effect is van de nieuwe ontwikkeling op de waterkwaliteit. De conclusie is dat dit geen negatief effect heeft, omdat wordt voldaan aan de Leidraad riolering en de beslisboom. Het bouwplan heeft niet tot gevolg dat er meer oppervlakteverharding ontstaat waardoor er geen extra belasting zal plaatsvinden op de riolering.

6.4.5. Waterkering.

Het plan ligt niet in de invloedssfeer van de zeekering of een waterkering.

6.4.6. Ecologie.

De locatie maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en er is geen natuurvriendelijke oever aanwezig of in de planning.

6.5. Bezinning:

Het bouwplan zal geen onevenredig nadelige invloed hebben op de bezinning van de omliggende percelen.

6.6. Daglichttoetreding:

Het bouwplan zal geen onevenredig nadelige invloed hebben op de daglichttoetreding van de omliggende percelen.

6.7. Windhinder:

Niet van toepassing.

6.8. Archeologie:

Bij dit bouwplan zal de bodem niet worden geroerd waardoor geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden.

7. Belemmeringen**7.1. Kabels en leidingen:**

Bij dit bouwplan zal de bodem niet worden geroerd waardoor geen kabels en leidingen verlegt behoeven te worden.

7.2. Privaatrecht:

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) wordt het kostenverhaal getoetst. Allereerst beoordelen wij aan de hand van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) of het een bouwplan betreft, zoals bedoeld in art. 6.12 van de Wro. Deze aanvraag betreft onder andere de uitbreiding ten behoeve van meer dan 1 woning en is daarmee een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is.

Vervolgens beoordelen wij of kostenverhaal al anderszins verzekerd is. De grond (percelen GVH R 10459 en 10460) is in vol eigendom van de gezamenlijke eigenaren, verenigd in de VvE Reggestraat 14 tot en met 24. Het kostenverhaal dient hierdoor nog anderszins te worden verzekerd, bij voorkeur met behulp van een anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst met kenmerk DSO_SO/2012.6177 is op 25 september 2012 door beide partijen ondertekend

Verhaal van apparaatskosten volgens afdeling 6.4 Wro heeft directe gevolgen voor de mogelijkheden van legesheffing. Indirecte of procedureleges worden geheven voor dezelfde dienst als waarvoor verhaal van apparaatskosten volgens afdeling 6.4 Wro mogelijk is. In principe is de Wro preferent spoor boven de legesverordening en voor dezelfde dienst kunnen niet twee keer kosten worden verhaald. Wij zullen in dit geval inzetten op een anterieure overeenkomst waarbij in ieder geval de apparaatskosten worden verhaald. De factuur voor de overige elementen (directe leges) uit de tarieventabel bij de legesverordening kan wel verstuurd worden.

Wij concluderen dat:

- Voor dit plan is afdeling 6.4 Wro van toepassing: kostenverhaal dient te worden verzekerd.
- Er een anterieure overeenkomst moet worden opgesteld waarin onder andere een regeling over planschade getroffen wordt en over verhaal van andere kosten, waaronder in ieder geval apparaatskosten.
- Wanneer met de initiatiefnemer geen overeenstemming wordt bereikt over de anterieure overeenkomst, dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij een eventueel toekomstig ruimtelijk besluit. De inhoud van een eventueel exploitatieplan is bepalend voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.
- Doordat apparaatskosten verhaald worden via de toepassing van afdeling 6.4 Wro kunnen er geen procedureleges (element 5.2.3.3 van de tarieventabel) worden geheven conform art. 4 lid 1 sub k van de Legesverordening.

8. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen

8.1 Welstand

Het bouwplan is op 8 augustus 2012 positief beoordeeld door de welstandscommissie. Het advies luidt als volgt:

“Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen ‘Extra bouwlaag’ en ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota en adviseert over het plan op zich en in relatie met de omgeving en de verwachte toekomstige ontwikkelingen.

De commissie is van mening dat het bouwplan een consequente uitwerking is van het beginselplan en acht onder meer door de aangepaste dakrand de onderhavige dakopbouw in schaal, contour, verschijningsvorm, detaillering, kleurstelling en in positionering op goede wijze aansluiten op de architectuur.”

8.2 Rijksdienst voor het culturele erfgoed

Het bouwplan is niet gelegen in een Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht en het betreft geen Rijksmonument. Derhalve zal het bouwplan niet worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor het culturele erfgoed.

9. Bedenkingen/zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

