



Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201310686/5329021

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Diversen

070 Vastgoedmanagement B.V.

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Herderinnestraat 16.

Geachte [REDACTED],

Op 10 juli 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van het als woningen en atelier in gebruik zijnde pand Herderinnestraat 16, 16a en 16b tot vijf appartementen en het een oprichten van een dakterras alsmede buitenruimten aan de achterzijde. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie K, nr 3193.

Uw aanvraag omvat de activiteiten *Bouwen* en *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*, waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Als gevolg van deze procedure heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen voor de duur van zes weken met ingang van 5 december 2013.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

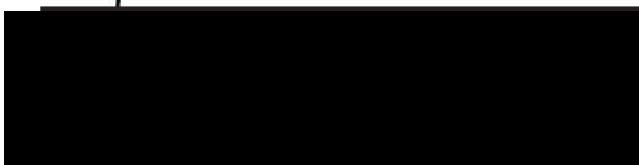
De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De inhoud van de beoordeling van de activiteiten alsmede de ruimtelijke onderbouwing moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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

Met vriendelijke groet,

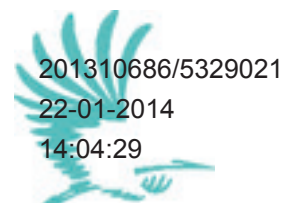
Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht



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



Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) 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.

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.

“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.”

EINDOORDEEL ACTIVITEITEN

(Bijlage bij beschikking aanvraag omgevingsvergunning)

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel *woonfunctie* vastgesteld.

De aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.12 Wabo getoetst aan het bestemmingsplan "Het Oude Centrum" waarin, met betrekking tot de aanvraag, de bestemming 'Gemengde doeleinden I en Wonen' is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan. De strijdigheid betreft:

1. artikel 7, lid 3 onder b voor wat betreft het overschrijden van de maximale bouwhoogte (dakterras tot 13,25m);
2. artikel 7, lid 3 onder b voor wat betreft het oprichten van woningen (hoofdbebouwing) buiten het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak (woning A);

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

De motivering van deze afwijking is opgenomen in de bijlage 'ruimtelijke onderbouwing' en moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel *woonfunctie* vastgesteld.

De aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het beschermde stadsgezicht 'Centrum' en betreft geen geregistreerd beschermd monument.

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10 Wabo getoetst aan:

- Voorschriften en algemene maatregelen van bestuur die zijn opgenomen in de Woningwet waaronder het Bouwbesluit 2012;
- De Bouwverordening;
- Het bestemmingsplan "Het Oude Centrum" waarin, met betrekking tot de aanvraag, de bestemming 'Gemengde doeleinden I en Wonen' is opgenomen;
- De welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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 3 personenauto's. De aanvraag voorziet in niet in parkeerplaatsen.

Wij verlenen ontheffing van de verplichting tot de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein op grond van artikel 2.5.30, vierde lid van de Bouwverordening en overeenkomstig de op 10 november 2011 vastgestelde "Nota Parkeernormen Den Haag" met het daarin opgenomen parkeernormen en toepassingskader, aangezien:

- in de aanvraag sprake is van verbouwing van het betrokken pand: Herderinnestraat 16, 16a en 16b;
- het verschil van 0,74 parkeerplaatsen tussen de parkeerbehoefte van het bestaande gebouw (1,76 parkeerplaatsen) en de nieuwbouw (2,50 parkeerplaatsen) kleiner is dan 3 parkeerplaatsen;
- de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort.

Ingewonnen adviezen:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 20 september 2013 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Aangezien voor dit bouwplan geen grond wordt verplaatst, geroerd of verwijderd, kan in dit specifieke geval worden ingestemd met de werkzaamheden. Daarnaast wordt de (eventueel) toekomstige sanering niet belemmerd door de tot standkoming of wijziging van het bouwwerk. Door het realiseren van het bouwwerk ontstaan geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het bouwwerk. Er is daarom geen schade of gevaar te verwachten zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

De welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Zij heeft het bouwplan beoordeeld op 18 september 2013 en op 30 oktober 2013. Op deze laatste datum is het bouwplan akkoord bevonden.

Het advies luidt als volgt:

"Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Cluster Binnenstad', 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

De commissie adviseert positief over het dakterras. De maat en de positie maken dat de 'kap' van het pand, die bepalend is in het gevelbeeld en het straatbeeld, herkenbaar blijft. De nieuwe belasting van de voorgevel ter plaatse van de begane grond sluit goed aan bij de verdieping en is passend in de omgeving. Met het overige heeft de commissie eerder ingestemd op 18 september 2013."

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

201310686/5329021
22-01-2014
14:04:29

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Dit geldt in beginsel ook voor vergunningsvrije bouwwerken die onderdeel vormen van deze aanvraag. Ter aanvulling wijzen wij u erop dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Publiekrechtelijke aansprakelijkheid

Uw aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de geldende bouwtechnische voorschriften voor die onderdelen die fysiek wijzigen alsmede die onderdelen die als direct gevolg daarvan een kwaliteitsniveau dienen te hebben die de bouwtechnische voorschriften van het bestaande bouwniveau niet onderschrijft.

Wij wijzen u erop dat delen van het gebouw die geen direct onderdeel vormen van de verbouwing dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen van het rechtens verkregen niveau waarbij opgemerkt wordt dat het niveau bestaande bouw niet mag worden onderschreden.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Aanwezigheid bescheiden (Artikel 1.23)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (Artikel 1.25)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld;
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld;
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Afdeling 2.10 Beperken van uitbreiding van brand

Artikel 2.85

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.82 tot en met 2.84 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau en een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten.

Conform artikel 2.89 lid 5 Bouwbesluit 2012 (bestaande bouw) mag er ten hoogste een woonfunctie en een nevenfunctie daarvan in hetzelfde brandcompartiment liggen. Elke woonfunctie dient hierdoor als brandcompartiment te worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er door meerdere woonfuncties gebruik gemaakt van het gemeenschappelijke trappenhuis. Aangezien er meerdere woonfuncties door een trappenhuis vluchten mag dit trappenhuis niet in een brandcompartiment liggen anders is het weer in strijd met artikel 2.89 lid 5. Het trappenhuis dient uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute waardoor het geen onderdeel mag worden van een brandcompartiment en men hierdoor kan voldoen aan het eerder vermelde artikel. In tegenstelling tot wat op tekening staat, moet het trappenhuis worden uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute.

Afdeling 2.9 Beperken van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel 2.73

Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.67, 2.68, eerste, tweede, vierde en vijfde lid, 2.69 en 2.71 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

Artikel 2.67 lid 1

De brandklasse en de rookklasse van een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan het rechtens verkregen niveau met als ondergrens de waarde zoals bepaald in artikel 2.76 lid 1, 2 en 3.

Artikel 2.68 lid 1 t/m 5

De brandklasse van een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoet aan het rechtens verkregen niveau met als ondergrens de waarde zoals bepaald in artikel 2.77 lid 1 en 2.

Artikel 2.69 lid 1

De brandklasse en de rookklasse van een bovenzijde van een voor personen bestemde vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de binnenlucht voldoet aan het rechtens verkregen niveau met als ondergrens de waarde zoals bepaald in artikel 2.78.

De status van het trappenhuis is “extra beschermde vluchtroute”. Dit heeft tot gevolg dat de brandklasse van het beloopbaar vlak moet voldoen aan T1/Cfl. De rookproductie geldt een maximale rookdichtheid van 10 m⁻¹ of klasse s2.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Het geluidsniveau van de installaties ter plaatse van de aangrenzende verblijfsruimten mag niet meer dan 40 dB bedragen.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Alle Zehnder Elite ventilatoren dienen een apart kanaal te bezitten om juiste werking te garanderen.

Veiligheid in de omgeving (Artikel 8.2)

Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat dient veilig te geschieden in relatie tot de weg, belendende percelen, belendingen en hun omgeving.

Stofhinder (Artikel 8.6)

Tijdens het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder (Afdeling 8.1)

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende eisen gesteld:

- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- 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;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen;
- er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.

201310686/5329021
22-01-2014
14:04:29



Indien de hiervoor omschreven trillings- en geluidseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 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 Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer **201310686** alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- het bouwveiligheidsplan;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk.

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, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen 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:

- 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.

Nadere aanwijzingen

Bouwplaatsinrichting

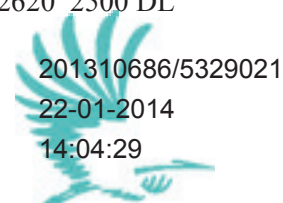
Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV 2009)

Artikel 2:10

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



Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Ten behoeve van uw aanvraag wijzen wij u op de onderstaande activiteiten die wellicht nog separaat dienen te worden aangevraagd dan wel gemeld.

- Het plaatsen van een bouwkeet/bouwbord in een rijksbeschermd stadsgezicht (activiteit Bouwen);
- Slopen van onderdelen indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest aanwezig is dat bedrijfsmatig dient te worden verwijderd (Sloopmelding).

Wanneer een aanvraag activiteit of melding volstaat kunt u nagaan via de vergunningcheck van het omgevingsloket. Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag digitaal in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Dossier: 201310686

Ruimtelijke onderbouwing

project: Herderinnestraat 16, 16a en 16b**korte omschrijving:**

het veranderen van het als woningen en atelier in gebruik zijnde pand Herderinnestraat 16, 16a en 16b tot vijf appartementen en het oprichten van een dakterras alsmede buitenruimten aan de achterzijde.

1. Inleiding

De [REDACTED] van 070 Vastgoedmanagement B.V. is voornemens de huidige bebouwing aan de Herderinnestraat 16, 16a en 16b te verbouwen tot 5 appartementen en het oprichten van een dakterras alsmede buitenruimten aan de achterzijde. De extra parkeerbehoefte zal worden afgewikkeld op het openbare gebied. Voor dit bouwplan is op 10 juli 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het plan is ontworpen door StudioSchaeffer Architecten bna uit Den Haag.

2. Omschrijving van het project**2.1. Ruimtelijk:**

Het huidige pand aan de Herderinnestraat zal qua massa nauwelijks wijzigen. Deze marginale massavergroting heeft betrekking op de hoogte door toevoeging van een dakterras als op de toevoeging van buitenruimten aan de achterzijde.

2.2. Functioneel:

Functioneel gezien zal de atelierfunctie komen te vervallen en zal de woonfunctie verder worden uitgebreid.

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 geen obstructie plaats.

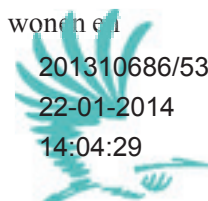
3.2. Provinciaal en regionaal beleid.

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;

201310686/5329021
22-01-2014
14:04:29



-  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. Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2008

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals bestemmingsplannen. Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen.

In het RSP worden de ambities samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten. De negen regiogemeenten spreken hiermee de ambitie uit om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt. De tien prioriteiten werken door in beleid en investeringen van het stadsgewest en de betrokken gemeenten. Dit bouwvoornemen raakt de tien prioriteiten niet direct. Er kan wel gesteld worden dat het bouwplan aansluit bij de intentie van het RSP, omdat het plan bijdraagt aan de prioriteit het “intensiever gebruiken van stedelijke wijken”.

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 kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale 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 Het Oude Centrum.

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 het historische centrum rondom het Binnenhof en het gebied richting Mauritskade wordt met name gebouwd voor het midden en hogere woonsegment. Dit zijn voornamelijk kleine huishoudens met een hoog inkomen.

Appartementenbouw

Bewoners van appartementen in het centrummilieu zijn grotendeels alleenstaand of tweeverdieners. Voor de voorgestelde appartementen in dit deel van het centrum is slechts één doelgroep: starters, voor wie een betaalbaar koopappartement midden in het centrum gewenst is. Van dit woningtype is op dit moment een tekort.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. 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 kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale 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.

3.4.2 Vigerend bestemmingsplan:

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan Het Oude Centrum. De onderhavige gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden I en Wonen", zoals genoemd in artikel 7.

Het bouwplan is in strijd met:

1. artikel 7, lid 3 onder b voor wat betreft het overschrijden van de maximale bouwhoogte (dakterras tot 13,25m);
2. artikel 7, lid 3 onder b voor wat betreft het oprichten van woningen (hoofdbebouwing) buiten het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak (woning A).

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)).

4. Toekomstig beleid

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

5. Ruimtelijke onderbouwing project

5.1. Planologische onderbouwing:

Het plan is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht Centrum Den Haag. Het vigerende bestemmingsplan heeft onder meer tot doel het stadsgezicht te beschermen. Het bouwplan is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar er kan gebruik worden gemaakt van ontheffingen. Het is een goede ontwikkeling dat het pand wordt gerenoveerd en dat er woningen worden gecreëerd. Het beoogde dakterras ligt terug ten opzichte van de voorgevel. Hierdoor zal de zichtbaarheid vanaf de openbare weg, zo deze er al is, minimaal zijn. Wij zijn van mening dat het bouwplan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

Daarnaast levert het toevoegen van woningen in dit deel van de binnenstad een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en levendigheid.

De woning op de begane grond aan de achterzijde is aanzienlijk verbeterd ten opzichte van het eerdere voorstel door zowel een eigen ingang aan het hofje en door het toevoegen van een eigen buitenruimte (ook grenzend aan het hofje).

Ook intern is de woning verbeterd. Wij zijn dan ook van mening dat het voorgestelde bouwplan een stedenbouwkundig gewenste ontwikkeling is.

5.2. Verkeerstechnische onderbouwing:

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 3 personenauto's. De aanvraag voorziet in niet in parkeerplaatsen.

Wij verlenen ontheffing van de verplichting tot de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein op grond van artikel 2.5.30, vierde lid van de Bouwverordening en overeenkomstig de op 10 november 2011 vastgestelde "Nota Parkeernormen Den Haag" met het daarin opgenomen parkeernormen en toepassingskader, aangezien:

- in de aanvraag sprake is van verbouwing van het betrokken pand: Herderinnestraat 16, 16a en 16b;
- het verschil van 0,74 parkeerplaatsen tussen de parkeerbehoefte van het bestaande gebouw (1,76 parkeerplaatsen) en de nieuwbouw (2,50 parkeerplaatsen) kleiner is dan 3 parkeerplaatsen;
- de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort.

6. Milieu-/Bouwfysische-/Historische aspecten

6.1. Bodem:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 20 september 2013 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de bouwverordening. Aangezien voor dit bouwplan geen grond wordt verplaatst, geroerd of verwijderd, kan in dit specifieke geval worden ingestemd met de werkzaamheden. Daarnaast wordt de (eventueel) toekomstige sanering niet belemmerd door de tot standkoming of wijziging van het bouwwerk. Door het realiseren van het bouwwerk ontstaan geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het bouwwerk. Er is daarom geen schade of gevaar te verwachten zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de bouwverordening. Bij wijzigingen van het bouwplan dienen deze plannen ter beoordeling te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden.

6.2. Luchtkwaliteit:

De verwachte bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit door de te realiseren ontwikkeling kan gedefinieerd worden als 'niet in betekende mate'. Het bouwplan levert volgens artikel 5.6, lid 1 aanhef en onder c Wet milieubeheer geen belemmering op met de betrekking tot de luchtkwaliteit.

6.3. Waterkwaliteit:

Delfland hanteert het stand still principe wat inhoudt dat wanneer bij nieuwe ontwikkelingen het verhard oppervlak toeneemt, dit een verslechtering van de waterhuishouding is die gecompenseerd moet worden. Gezien dit bouwplan niet leidt tot meer verharding is geen compensatie nodig.

6.3.1. Vergunningverlening.

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

6.3.2. Waterkwantiteit.

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

6.3.3. Waterkwaliteit.

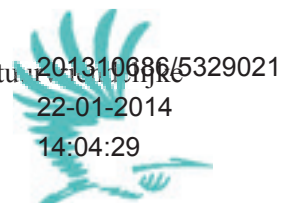
Het gaat hier om wat het effect is van de nieuwe ontwikkeling op de waterkwaliteit. De conclusie is dat dit geen negatief effect heeft, omdat wordt voldaan aan de Leidraad riolering en de beslisboom. Het bouwplan heeft niet tot gevolg dat er meer oppervlakteverharding ontstaat waardoor er geen extra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

6.3.4. Waterkering.

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

6.3.5. Ecologie.

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



6.4. Bezinning:

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

6.5. Daglichttoetreding:

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

6.6. Windhinder:

Niet van toepassing.

6.7. Archeologie:

Bij dit bouwplan zal de bodem niet worden geroerd waardoor geen archeologisch onderzoek behoeft 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. Financiële uitvoerbaarheid:

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) wordt het kostenverhaal getoetst. In eerste instantie beoordelen we of de aanvraag voorziet in een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Bro. Onder een bouwplan waarvoor kostenverhaal dient te worden geregeld, wordt mede verstaan een verbouwing/functiewijziging van meer dan 10 woningen. Deze aanvraag valt onder deze drempel en daarom is er geen sprake van een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Afdeling 6.4 Wro is niet van toepassing.

Wij concluderen dat:

- voor dit bouwplan afdeling 6.4 Wro niet van toepassing is;
- het niet nodig is een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan;
- zowel directe als indirecte leges geheven kunnen worden;
- het sluiten van een planschadeovereenkomst mogelijk blijft.

8. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen**8.1 Welstand**

De welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Zij heeft het bouwplan beoordeeld op 18 september 2013 en op 30 oktober 2013. Op deze laatste datum is het bouwplan akkoord bevonden.

Het advies luidt als volgt:

“Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen ‘Cluster Binnenstad’, ‘Objectcriteria’ en ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota.

De commissie adviseert positief over het dakterras. De maat en de positie maken dat de ‘kap’ van het pand, die bepalend is in het gevelbeeld en het straatbeeld, herkenbaar blijft. De nieuwe bekleding van de voorgevel ter plaatse van de begane grond sluit goed aan bij de verdieping en is passend in de omgeving. Met het overige heeft de commissie eerder ingestemd op 18 september 2013.”

9. Bedenkingen/zienswijzen

Er zijn vooralsnog geen zienswijzen ingediend.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

