

Ruimtelijke onderbouwing behorend bij besluit 200800329/82

project: Paulus Potterstraat 185-A t/m 185-E

korte omschrijving: het in- en uitwendig veranderen van de bedrijfsruimten Paulus Potterstraat 185-a t/m 185-c en 185-e, de opslagruimte Paulus Potterstraat 185-d tot 28 appartementen en het toevoegen van een extra bouwlaag t.b.v. studentenhuisvesting

1. Inleiding.

Haeg Investments B.V. heeft op 25 juli 2008 een reguliere bouwvergunning ingediend voor het in- en uitwendig veranderen van de bedrijfsruimten Paulus Potterstraat 185-a t/m 185-c en 185-e, de opslagruimte Paulus Potterstraat 185-d tot 28 appartementen en het toevoegen van een extra bouwlaag t.b.v. studentenhuisvesting

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk:

De 2- laagse bedrijfsruimten zijn nog een restant van de oude Schilderswijk. De verbouwing tot wonen met een extra laag sluit aan bij de vernieuwing in de straat met woonbebouwing in 3 lagen.

Functioneel:

De 28 appartementen zijn klein en geschikt voor studentenhuisvesting en/of als starters woningen. In de wijk en in de buurt van de binnenstad is vraag naar dit type woningen.

Initiatiefnemer:

De beoogde studentenwoningen aan de Paulus Potterstraat 185 zullen bijdragen aan verjonging in de straat en de komst van hoger opgeleiden in de buurt. De kans is dan groter dat deze doelgroep zich dan ook in hun verdere wooncarrière in deze wijk zullen kunnen gaan vestigen. Bovendien is het dichtbij de Haagsche hogeschool gelegen en ligt het tevens centraal.

3. Vigerend beleid.

Rijk/Provincie:

Streekplan.

Gemeente:

De gemeente heeft het beleid, de structuurvisie Den Haag, om ten eerste meer woningen in de binnenstad te krijgen. Ten tweede heeft de gemeente het beleid om meer kwalitatief goede studentenwoningen te realiseren in de stad om onderdak te bieden aan het groeiend aantal studenten. Deze locatie is uitermate geschikt omdat het op fiets/loopafstand ligt van het station Den Haag Hollands Spoor en de Haagse Hogeschool.

Vigerend bestemmingsplan:

Van toepassing is het vigerend stadsvernieuwingsplan Schilderswijk- West. De bestemming van de grond is "bedrijven" artikel 8.

Het bouwplan is in strijd met artikel 8 van het stadsvernieuwingsplan voor wat betreft de bestemming en de bebouwingsvoorschriften. Het stadsvernieuwingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheid.

Medewerking is alleen mogelijk met een procedure ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Projectbesluit).

4. Toekomstig beleid.

Voor de Schilderswijk is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het planvoorstel van woningen in 3 lagen wordt in het bestemmingsplan meegenomen.

5. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische onderbouwing:

Het stadsvernieuwingsproces heeft er toe geleid, dat de bedrijvigheid naar doorgaande straten is verplaatst. De tussen straten zijn voornamelijk woonstraten geworden. Binnen dit beleid past het omzetten van de bedrijfsruimten tot wooneenheden. De voorgestelde kleine woningen zijn schaars in de Schilderswijk en vergroten de keuze mogelijkheid in de wijk.

Stedenbouwkundige onderbouwing:

De Paulus Potterstraat is een woonstraat. De bebouwing bestaat uit 3 bouwlagen. Van de oorspronkelijke bebouwing is alleen de bedrijfsruimte nog aanwezig. De overige bebouwing is nagenoeg vervangen door eengezinswoningen en gestapelde bouw. De extra laag op de 2-laagse bebouwing past binnen de opzet van de wijk, cq het straatprofiel.

Verkeerstechnische onderbouwing:

De parkeernorm van de bouwverordening is in dit geval gebaseerd op studentenwoningen. De parkeereis die daarbij hoort is 0,25 parkeerplaats per woning. Voor het bouwplan betekent dit een parkeer eis van $28 \times 0,25 = 7$ parkeerplaatsen. De huidige bedrijfsruimten hadden een parkeereis van 1,32 parkeerplaatsen welke was geregeld op de openbare straat.

Voor het bouwplan betekent dit een parkeereis van 5,58 parkeerplaats op eigen terrein. Van deze parkeereis op eigen terrein wordt afgeweken omdat de aanvrager 5 parkeerplaatsen op de openbare straat gaat realiseren. Dit gebeurt door het weghalen van de oude opritten van de bedrijfsruimten en deze om te zetten in parkeerplaatsen in de stijl van de huidige straat. Voor de overige één parkeerplaats wordt een parkeerplaats gehuurd voor de duur van 10 jaar.

6. Milieu-/Bouwfysische-aspecten.

Geluid:

De Paulus Potterstraat ligt in een 30 km/uur zone, hierdoor is geen toets vereist aan wegverkeersgeluid op de gevel in het kader van een verzoek hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

Bodem:

De grond van het bouwplan voldoet aan de Wet bodembescherming.

Luchtkwaliteit:

Een woningbouwlocatie behoort tot één van de categorieën genoemd in artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteiteisen). Dit houdt in dat een woningbouwlocatie met netto niet meer dan 500 woningen en één ontsluitingsweg niet in betekende mate is bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bezonning:

Het gebouw wordt vergroot van twee naar drie bouwlagen. Dit is qua bouwhoogte gelijk aan de omliggende bebouwing dus bezonning zal door de geringe hoogte niet van toepassing zijn.

Windhinder:

Het gebouw wordt vergroot van twee naar drie bouwlagen. Dit is qua bouwhoogte gelijk aan de omliggende bebouwing dus windhinder zal door de geringe hoogte niet van toepassing zijn.

Watertoets

Ten aanzien van het thema water zijn 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 het 'Waterplan Den Haag' en de 'Waterbergingsvisie' van kracht.

Locatie in relatie tot waterstaatkundige situatie

De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied, dat deel uitmaakt van het boezemgebied van Delfland.

Waterkwantiteit

Door realisering van het bouwplan, zal geen oppervlaktewater worden toegevoegd. Het bebouwingspercentage van het perceel blijft gelijk. Uit de uitkomsten in de Watervisie blijkt, dat voor het Boezemgebied door middel van maatregelen anders dan het toevoegen van oppervlaktewater, het thema waterkwantiteit voldoende onder controle zal kunnen worden gehouden. Het bouwplan zal derhalve geen invloed hebben op de benodigde waterberging.

Waterkwaliteit

Er is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Het bouwplan is van te geringe importantie om op basis daarvan het rioleringsstelsel te wijzigen of aan te passen.

Waterkering

Het plan ligt niet in de invloedssfeer van de zeekering of een andere waterkering. Het beleid ten aanzien van waterkeringen is dus niet van toepassing.

Ecologie

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

7. Motivatie vrijstelling.

Conclusies:

Het is een goede zaak om vervallen bedrijfsruimten om te zetten in woningen. De woningen zijn weliswaar klein, maar voor de beoogde doelgroep is er in de Schilderswijk een te kort. Ook past de omzetting van bedrijfsruimten in woningen in een woonstraat tot het beleid wat tijdens de stadsvernieuwingsoperatie is opgestart. De bouwhoogte is ook passend in de straat. De huidige gevelwand van de straat wordt door de afwijkende hoogte doorbroken. Met dit bouwplan wordt dit rechtgetrokken.

8. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

Welstandscommissie 4 februari 2009:

Akkoord.

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Cluster 2, Extra bouwlaag en Algemene welstandscriteria' van de Welstandsnota.

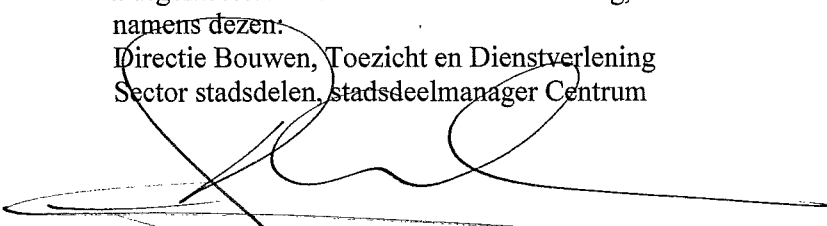
De commissie kan instemmen met de voorgestelde wijzigingen aan de gevels van het pand en het toevoegen van een extra bouwlaag ten behoeve van het realiseren van studentenhuisvesting. Zowel de wijzigingen in de bestaande voor- en achtergevel, als de voor- en achtergevel van de opbouw sluiten goed aan bij de bestaande architectuur ontworpen. De commissie acht de materialisatie en detaillering zorgvuldig en passend.

9. Zienswijzen.

Tijdens de ter inzage legging, op grond van artikel 3.11, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, zijn geen zienswijzen ingediend:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening
Sector stadsdelen, stadsdeelmanager Centrum



mw. drs. A.G. van Veen

