

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij bwt4allnummer 200854805

project: Rhenenstraat 200 en 202

korte omschrijving: het samenvoegen van de benedenwoning Rhenenstraat 202 en de bovenwoning Rhenenstraat 200 door middel van het plaatsen van een trap

1. Inleiding.

Mevrouw C.C. Jeeninga heeft op 24 juli 2008 een reguliere bouwvergunning ingediend voor het samenvoegen van haar benedenwoning Rhenenstraat 202 en de bovenwoning Rhenenstraat 200 door middel van het plaatsen van een verbindingstrap tussen de twee woningen.

Er is geen vergunning voor woningonttrekking nodig. De aanvrager en haar vriend willen in de samengevoegde woning gaan wonen. De huisvestigingsvergunning is reeds verleend.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk en functioneel:

De aanvrager is eigenaresse van de benedenwoning en wil de daarboven gelegen uit twee bouwlagen bestaande woning aan haar woning toevoegen.

Initiatiefnemer:

Mevrouw C.C. Jeeninga
Rhenenstraat 202
2546 TZ Den Haag

3. Vigerend beleid.

Rijk/Provincie:

Deze instanties volgen het gemeentelijk beleid.

Gemeente:

Vigerend bestemmingsplan:

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Plan Rustenburg Oostbroek.IV".

Op de woningen is de bestemming "Woningen" van toepassing. De bebouwing met de aanduiding BK moet twee woningen boven elkaar bevatten. Het bouwplan is hiermee in strijd. Ontheffing is binnen het bestemmingsplan niet mogelijk. Ontheffing is alleen mogelijk met toepassing van een Projectbesluit.

Exploitatieplan:

Volgens artikel de Wet Ruimtelijke Ordening is geen exploitatieplan verplicht want het valt niet onder de plannen die in artikel 6.2.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening worden genoemd.

4. Toekomstig beleid.

De gemeente beoogt een grote variatie in de woningvoorraad wat betreft woningtypologieën. Het type van relatieve kleine boven- en beneden woningen komt veel voor in de stad. Met het toestaan en in sommige wijken zelfs stimuleren van het vergroten van woningen hoopt de gemeente de doorstroommogelijkheden in de stad te vergroten, en daarmee de bewoners van de stad een wooncarrière in de stad te bieden.

Voor het gebied is een bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan "Leyenburg" genaamd, zal naar verwachting begin 2009 worden vastgesteld. Hiermee is het plan niet in strijd.

5. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische onderbouwing: n.v.t.

Stedenbouwkundige en verkeerstechnische onderbouwing:

De aangevraagde samenvoeging van de woningen draagt aan bij aan de gemeentelijke woningvariatie wens. Door samenvoegen ontstaat een woningtype met een woonoppervlak van ca 140 m²: een grote woning met tuin. Deze is aantrekkelijk voor mensen die anders misschien buiten de stad een woning gaan zoeken. Met deze aanvraag wordt door een relatief kleine ingreep de woonkwaliteit verhoogd.

Het samenvoegen van de woningen heeft geen negatief ruimtelijk effect op de omgeving, omdat er geen bebouwingsmassa toegevoegd wordt. Ook heeft het samenvoegen van de woningen geen negatieve gevolgen voor de parkeerdruk in de wijk

Landschappelijke onderbouwing:

Niet van toepassing

6. Milieu-/Bouwfysische-aspecten.

Geluid:

De verbouwing leidt niet tot veranderingen in de zin van de Wet Geluidhinder. Derhalve is er geen geluidonderzoek noodzakelijk.

Waterparagraaf:

Niet van toepassing. Het gebouw wordt niet uitgebreid.

Bodem:

Niet van toepassing

Luchtkwaliteit:

Het bouwplan heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.

Bezonning:

Niet van toepassing. De bezonning verandert niet

Daglichttoetreding:

Niet van toepassing. De ruimtes binnen de woningen veranderen niet.

7. Belemmeringen.

Kabels en leidingen:

n.v.t.

Privaatrecht:

Er is geen privaatrechtelijke belemmering bekend.

8. Motivatie vrijstelling.

Toets aan toekomstig beleid:

Het bouwplan past in het toekomstige bestemmingsplan.

Afweging belangen en conclusie:

Wij zijn van mening dat de belangen voldoende zijn afgewogen.

9. Zienswijzen:

Op grond van artikel 3.11 van de Wet Ruimtelijke Ordening heeft het bouwplan ter inzage gelegen van 13 november tot en met 24 december 2008.

Tijdens de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend:

Burgemeester en wethouders van Den haag,
Namens dezen:
Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening,
Stadsdeelmanager Stadsdeel Escamp

H. van Eldik