

- 7 DEC 2009

kenmerk: 200857480/30

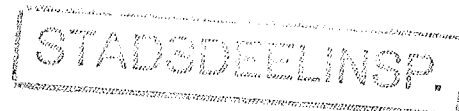
Ruimtelijke onderbouwing en voorschriften behorende bij projectbesluit: Wingerdstraat 55, 61 en 63

63

1. Inleiding

Op 27 november 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Bloemenbuurt" vastgesteld dat op 7 juli 2009 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding op de plankaart 'gebied wijzigingsbevoegdheid' de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in "Woondoeleinden 2".

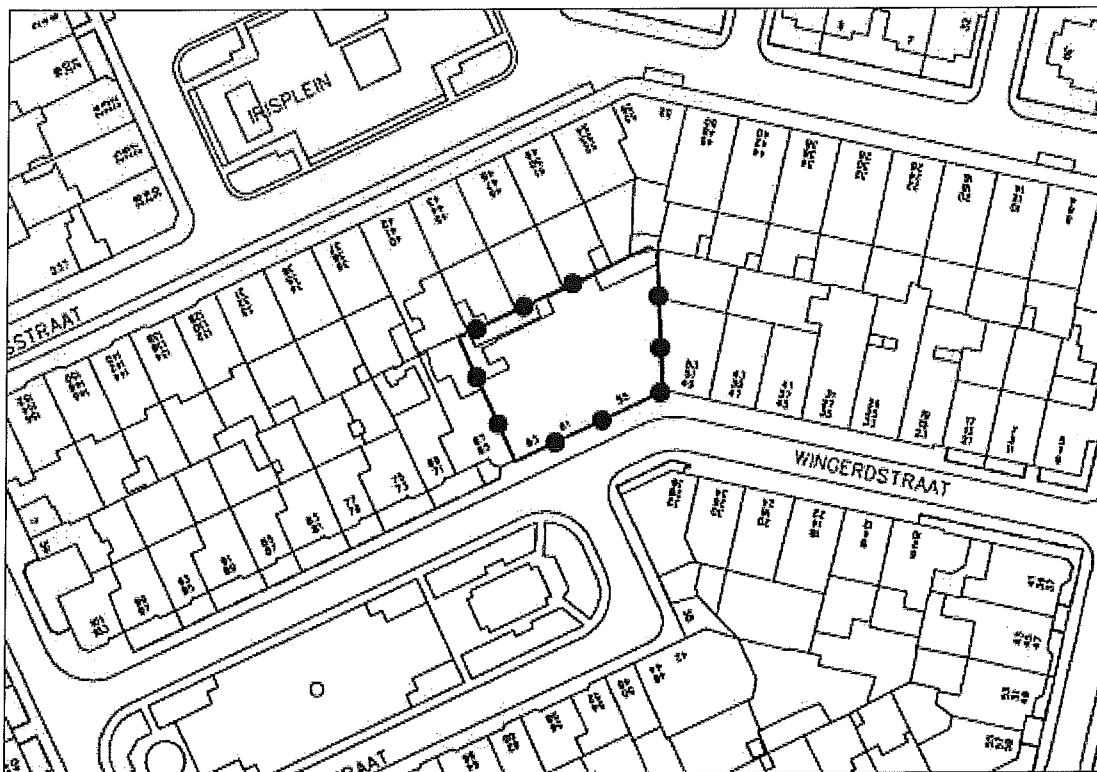
Voor dit plangebied is een bouwplan ingediend voor de realisatie van 8 woningen. Doordat het bouwplan niet past binnen de wijzigingsbevoegdheid is gekozen om deze door middel van een projectbesluit in planologisch opzicht in te passen.

2. Beschrijving van het plangebied*Planologische situatie*

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan "Bloemenbuurt" de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met op de plankaart de aanduiding 'maximaal aantal bouwlagen van 3'. Op de plankaart is ter plaatse een bouwvlak aangegeven. Het plangebied heeft tevens de aanduiding 'gebied wijzigingsbevoegdheid'.

Feitelijke situatie

Het plangebied is gelegen aan de Wingerdstraat. De Wingerdstraat is een relatief rustige woonstraat met op de begane grond een aantal bedrijven. Op het plangebied is thans bebouwing gesitueerd die tot oktober 2008 werd gebruikt door TNT. Deze bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen, waarbij de begane grondlaag een hogere bouwhoogte heeft dan de omliggende woonbebouwing en over de gehele lengte van de bebouwing is uitgebouwd.

*Bouwplan*

Het bouwplan voorziet in de bouw van 8 woningen waarbij de betonconstructie en -structuur van de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft. De bebouwing zal bestaan uit drie bouwlagen met aan de achterzijde een terugliggende 3^e bouwlaag. Op de 1^e verdieping zal aan de achterzijde van het pand een galerij met een centraal trappenhuis gerealiseerd worden waardoor de 5 woningen op de verdieping ontsloten worden. Een deel van de huidige uitbouw op de begane grond zal behouden worden. Het achterterrein zal door een onderdoorgang worden ontsloten en deels worden voorzien van parkeerplaatsen en een fietsenberging. Het overige deel van het achterterrein zal gebruikt worden voor tuinen bij de woningen op de begane grond.

3. Beleidskader

- 7 DEC 2009
kenmerk: 200857400/38

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Zowel de Eerste als de Tweede Kamer heeft met deze nota ingestemd. In de nota wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld en wordt er uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Voor heel Nederland is een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit', hetgeen zorgt voor een ondergrens op het gebied van veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. De nota zorgt ervoor dat water, als structurerend principe, een integraal onderdeel wordt van de ruimtelijke planvorming. Het Rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking. Het plangebied valt in de Nota Ruimte als 'bundelingsgebied' binnen het nationaal stedelijk netwerk Randstad Holland, waarvan het Rijk de internationale concurrentiepositie wil versterken. Voor het plangebied worden geen consequenties verwacht.

Onderhavig projectbesluit zorgt ervoor dat woningen mogelijk worden gemaakt in een bestaand stedelijk (woon)gebied waardoor ter plaatse sprake is van een verdere verdichting en versterking van de woonomgeving.

Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West

Op 19 februari 2003 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland het Streekplan Zuid-Holland West vastgesteld (www.zuid-holland.nl). Met dit streekplan - dat een planhorizon tot 2015 heeft en sterk leunt op het gedachtegoed van de eerste drie PKB-delen van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra - wil de provincie de ontwikkeling van de Randstad tot groene Deltametropool ondersteunen. In het streekplan is ervoor gekozen het stedelijk ruimtebeslag met behulp van rode bebouwingscontouren te sturen. De rode contouren zijn getrokken rond bestaand stedelijk gebied. Nieuwe woningbouw en bedrijfsvestiging dienen plaats te vinden binnen het stedelijke gebied en in de nabijheid van haltes van het (regionaal) openbaar vervoerssysteem.

Het verder concentreren van wonen en werken heeft een gunstig effect op het draagvlak voor stedelijke voorzieningen, op het terugdringen van automobiliteit ten gunste van langzaam verkeer en openbaar vervoer en kan een impuls zijn voor stedelijke vernieuwing, herstructurering en transformatie van verouderde stadswijken en bedrijventerreinen.

Op de plankaart van het streekplan Zuid-Holland West valt het plangebied in de aanduiding 'Stads- en dorpsgebied'. Het gaat bij deze aanduiding om een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen.

Nota Regels voor Ruimte

In april 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de Nota Regels voor Ruimte vastgesteld. De nota vormt samen met het hiervoor genoemde streekplan het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. In de nota is verwoord waaraan gemeentelijke ruimtelijke plannen vanuit provinciaal oogpunt moeten voldoen om de gewenste bescherming te realiseren. Dit gebeurt aan de hand van de volgende thema's: economie, mobiliteit en samenleving, landelijk gebied, milieu, water en cultureel erfgoed.

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De op 1 juli 2008 inwerking getreden Wet ruimtelijke ordening heeft grote veranderingen met zich meegebracht wat betreft de provinciale bevoegdheden. Op dit moment werkt de provincie aan een Provinciale Structuurvisie die het huidige streekplan en de nota Regels voor Ruimte gaat vervangen. Volgens planning is deze visie eind 2009 gereed.

- 7 DEC 2009

kenmerk: 200857480/38

Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP)

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor de 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. Ten aanzien van dit projectbesluit is de herstructurering en intensiever gebruik van stedelijke wijken van belang. De reeds aanwezige woonomgeving wordt door het opnemen van een woonbestemming ter plaatse versterkt en geïntensiveerd.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Den Haag 2020

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. In de visie zijn vijf kansenzones benoemd waar kansen liggen om de 'Wereldstad aan zee' gestalte te geven. In de kansenzones liggen ontwikkelingsgebieden waarin de ambitie van de structuurvisie het sterkst tot zijn recht komt. De kansenzones en ontwikkelingsgebieden worden uitgewerkt in masterplannen. Het plangebied ligt niet in een kanszone.

Woonvisie 2009-2020

In de Woonvisie 2009-2020 (vaststelling door de gemeenteraad d.d. 2 juni 2009) wordt ingegaan op de kerndoelstelling van het Haagse woonbeleid; het vergroten van de verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. De woonomgeving wordt versterkt door investeringen in de bestaande stad en door het kwalitatief verbeteren en uitbreiden van de woningvoorraad via verdichting.

4. Ruimtelijke onderbouwing afwijking

Planologische en Stedenbouwkundige onderbouwing:

Het ophogen van de bouwmassa met één laag levert een bouwmassa op van drie bouwlagen. Dit komt overeen met de mogelijkheid om de bouwmassa te verhogen met een dakopbouw, zoals bij de naburige panden het geval is. Gelet op het reeds aanwezige wonen in de directe omgeving van het bouwplan is een versterking van deze functie positief.

Verkeerstechnische onderbouwing:

De verkeersafwikkeling in het gebied verandert niet als gevolg van dit projectbesluit.

Parkeren:

Het parkeerbeleid van de gemeente Den Haag is erop gericht om via een stelsel van parkeernormen, voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouw te creëren. Zo mogelijk wordt in voorkomende gevallen tegelijkertijd getracht bestaande parkeerproblemen aan te pakken.

Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen in een (bouw)plan ook daadwerkelijk op eigen terrein worden gerealiseerd. Het parkeeraspect wordt bij de beoordeling van de aanvraag van een bouwvergunning getoetst en beoordeeld aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen. De wijze van toetsen en de normen zijn onderdeel van de gemeentelijke bouwverordening.

De parkeernormen voor woningen zijn in beginsel behoeftevolgend en afhankelijk van de grootte, de aard en het type van de woningen. Bij commerciële en andere niet-woonfuncties worden de parkeernormen mede bepaald door ligging in de stad en bediening van het gebied door het openbaar vervoer. In voorkomende gevallen kan bij individuele bedrijven of instellingen indien daar aanleiding toe bestaat, onder zekere voorwaarden, maatwerk worden geleverd. Veelal vormt dan een specifiek bedrijfsvervoerplan de basis voor nadere afspraken over het parkeren met de initiatiefnemer van het betreffende plan.

Als gevolg van dit projectbesluit zal het plangebied de bestemming "Woondoeleinden" krijgen in plaats van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Op grond van de gebiedsindeling behorend bij art. 2.5.30 Bouwverordening is het plangebied gelegen in de categorie 'overig gebied'. Parkeren zal voor een deel plaatsvinden op eigen terrein. Uit onderzoek blijkt dat door de nieuwbouw de parkeerbehoefte afneemt ten opzichte van de parkeerbehoefte in de oude situatie.

5. Beschrijving gevolgen project

Zonlicht en schaduwwerking

Op grond van het bestemmingsplan "Bloemenbuurt" zijn ter plaatse drie bouwlagen toegestaan. Het projectbesluit handhaaft het aantal bouwlagen, zodat geen sprake zal zijn van een afname van zonlicht c.q. schaduwwerking.

Windhinder

Op grond van het bestemmingsplan "Bloemenbuurt" zijn ter plaatse drie bouwlagen toegestaan. Onderhavig projectbesluit handhaaft deze norm, zodat geen sprake zal zijn van een toename van windhinder.

Waterhuishouding

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. Voor de gemeente Den Haag zijn specifiek 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. Het plangebied is voor een groot gedeelte verhard.

Waterkwantiteit

Door het projectbesluit zal geen oppervlaktewater worden toegevoegd. Uit de uitkomsten in de waterbergingsvisie 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.

Waterkwaliteit

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

Waterkering

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van de zeewering of een andere waterkering. Het beleid ten aanzien van waterkeringen is derhalve niet van toepassing.

Ecologie

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

Cultuurhistorie (archeologie en monumenten)

Het plangebied heeft de aanduiding 'archeologische waarde'. Het onderhavige plangebied kent zowel archeologische potentie als mogelijke archeologische waarden. Er is sprake van een gemiddelde archeologische verwachting. Dit houdt in dat bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan altijd daaraan voorafgaand archeologisch vooronderzoek dient te worden uitgevoerd om de mogelijke archeologische waarde te bepalen en om te beoordelen wat moet worden gedaan om die waarde tot zijn recht te laten komen. Doordat de woningen binnen de huidige constructie passen van de huidige bebouwing is voor de realisatie hiervan geen grondverzet nodig.

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. De Flora- en Faunawet legt een zorgplicht op voor alle dieren en planten in Nederland. Dit betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in Nederland voorkomende soorten. Die zorg bestaat bijvoorbeeld uit het niet onnodig verontrusten van dieren, onder meer door de wijze en het tijdstip van werken (rekening houden met het voortplantingsseizoen en met winterverblijfplaatsen). Daarnaast legt de Flora- en Faunawet een beschermingsplicht op voor een groot aantal met name genoemde soorten. De wet bevat

- 7 DEC 2009
kenmerk: 2008 57480/38

verbodsbepalingen voor het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor de algemene beschermde soorten geldt sinds februari 2005 bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling. Er blijven echter nog veel soorten over die strenger beschermd zijn en waarmee men bij een groot deel van de ruimtelijke ingrepen te maken krijgt (zoals vleermuizen, vogels, eekhoorn, rugstreeppad). Voor deze soorten dient onder bepaalde voorwaarden een ontheffing aangevraagd te worden.

Er is zeer weinig groen in het plangebied aanwezig, waardoor de aanwezigheid van beschermde flora en fauna beperkt zal zijn. In het plangebied worden weinig beschermde soorten verwacht. In de bebouwing kunnen vleermuizen worden verwacht. Ook broedende vogels kunnen in het plangebied aanwezig zijn. Bij sloopwerkzaamheden dient in een vroegtijdig stadium rekening te worden gehouden met mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen.

6. Milieuaspecten project

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt regels met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten – bijvoorbeeld woningen – door drie verschillende geluidsbronnen: industrie, spoorwegverkeer en wegverkeer. Het plangebied is gelegen binnen de zone van 200 meter van een weg waar een maximum snelheid geldt van 50 km/uur. De Wingerdstraat zelf is een weg waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Ook hebben woningen ingevolge de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige bestemming. Hierdoor is de Wet geluidhinder van toepassing.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de optredende geluidbelasting ten gevolge van de zoneplichtige wegen lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Hierdoor hoeft geen hogere grenswaarde-procedure gevolgd te worden.

Bodem

Uit bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarop artikel 2.4.1. van de Bouwverordening van toepassing is. Wel worden de tussenwaarden voor zink en PAK en de achtergrondwaarden (AW2000) overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik.

Luchtkwaliteit

Op 16 november 2007 is de gewijzigde Wet milieubeheer van kracht geworden. Hoofdstuk vijf van deze wet behandelt de luchtkwaliteit. Met de inwerkingtreding van deze vernieuwde wet is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Met de nieuwe Wet milieubeheer is ook de AMvB 'Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', van kracht geworden. Deze AMvB houdt onder andere in dat projecten die een bijdrage aan een overschrijding tot 1% van de grenswaarde als gevolg hebben, doorgang kunnen vinden; 1% van 40 microgram voor zowel fijn stof als stikstofdioxide komt neer op 0,4 microgram. In dit kader zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval kunnen worden aangeduid als niet in betekende mate (hierna nibm) zijn, en waarbij niet getoetst hoeft te worden. Ten aanzien van woningbouwlocaties geldt dat een project met één ontsluitingsweg en kleiner dan 500 woningen nibm is.

Dit projectbesluit maakt binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak in totaal 8 woningen mogelijk. Het projectbesluit valt ruim binnen de 1% grens en voldoet aan het begrip nibm en vormt derhalve geen belemmering vormt voor de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is erop gericht de kans om buiten een inrichting met gevaarlijke stoffen te overlijden door een ongewoon voorval binnen die inrichting tot een redelijk niveau te beperken en die kans beperkt te houden. Het besluit hanteert daartoe verplichte afstanden en grens- of richtwaarden en gaat uit van twee normen:

- het plaatsgebonden risico: de kans dat iemand die permanent op een locatie verblijft komt te overlijden als gevolg van een extern veiligheidsrisico. Het plaatsgebonden risico kan door middel van contouren op een kaart worden aangegeven.
- het groepsrisico: de kans dat een groep mensen van een bepaalde omvang overlijdt. De normen voor het groepsrisico zijn ingewikkeld maar komen er in het kort op neer dat het risico dat een kleine groep overlijdt groter mag zijn dan het risico dat een grote groep overlijdt.

Verder onderscheidt het Bevi kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Zo wordt een woonwijk als een kwetsbaar object en worden twee woningen op één hectare als een beperkt kwetsbaar object omschreven.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Binnen het plangebied is geen sprake van verkeersroutes. Buiten het plangebied, in de omgeving liggende ontsluitingen, worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

Gasleiding

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan lopen geen hogedrukgasleidingen.

Inrichtingen

In het plangebied of in de directe omgeving daarvan komen geen inrichtingen voor waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen.

7. Belemmeringen project

Kabels en leidingen:

Het projectbesluit heeft voor zover bekend geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect. Of er belemmeringen met kabels en leidingen zijn, dient nader bepaald te worden (bij het verlenen van de bouwvergunning). Voor aanvang van bouwwerkzaamheden dient de aannemer een Klic-melding te doen ter voorkoming van graafschade.

Privaatrecht:

Het projectbesluit heeft geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect.

8. Resultaten overleg met andere overheden en instanties

In het kader van artikel 5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het waterschap, de provincie en het rijk op de hoogte gesteld van het voorgenomen projectbesluit.

Van het ontwerp van het projectbesluit zijn het waterschap, de provincie en het rijk eveneens op de hoogte gesteld.

9. Economische uitvoerbaarheid

De Wro verplicht de gemeenteraad om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige geval is sprake van het verbouwen van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren. Gelet op het aantal woningen in het bouwplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld (art. 6.12 lid 1 Wro jo art. 6.2.1. sub d Bro).

10. Zienswijzen

Het ontwerp van het projectbesluit heeft met ingang van 1 oktober 2009 gedurende een termijn van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

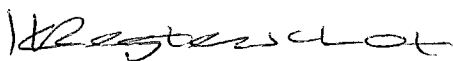
Zienswijzen zijn niet ingekomen.

Mandaat

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening,
Stadsdeelmanager, Stadsdeelkantoor Segbroek

Behoort bij besluit/brief van
burgemeester en wethouders
van 's-Gravenhage

- 7 DEC 2009
kenmerk: 200857480/38



drs. ing. K. Regterschot