

11818



Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Van Stolk Vastgoed Beheer

Postbus 85950

2508 CR Den Haag

Ons kenmerk

200909680/34

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

- 6 MEI 2010

STADSDEELINSPECTEUR

Onderwerp

reguliere bouwvergunning Plaats 21 en 23.

Geachte

Op 21 oktober 2009 heeft u bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend voor het veranderen van de als appartement en kantoren in gebruik zijnde winkel Plaats 21 en 23 tot winkel en vier appartementen.

Uw aanvraag wordt geacht mede in te houden een verzoek om een projectbesluit, inhoudende dat ten behoeve van de verwezenlijking van het project, het vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het project hiermee in strijd is.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie F, nr. 01663.

Uw aanvraag is getoetst aan:

- het bouwbesluit;
- de bouwverordening;
- het bestemmingsplan St. Jacobskerk e.o., waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemming "gedetailleerde gemengde bebouwing" is opgenomen.

Het plan is in strijd met genoemd bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een woning buiten de bouwstrook.

Medewerking kan worden verleend aan het project indien wij toepassing geven aan het bepaalde in artikel 3.10 en 3.11 (projectbesluit) van de Wet ruimtelijke ordening en het vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het project daarmee in strijd is.

Uw verzoek betreft een bouwwerk, dat is vermeld in het register van gemeentelijke beschermde monumenten en is gelegen in het beschermde stadsgezicht Centrum.

De goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 3.10, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening, stellen wij hierbij vast. De inhoud van de ruimtelijke onderbouwing dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. De ruimtelijke onderbouwing vindt u als bijlage bij dit besluit.

Het ontwerp van het te nemen besluit en de daarop betrekking hebbende stukken hebben, met ingang van 11 maart 2010, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen, conform artikel 3.11, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Gedurende de voormelde termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

De ingevolge de Monumentenverordening Den Haag vereiste vergunning is op 13 oktober 2009, kenmerk BTD/2009.1488, verleend.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 18 september 2008, nummer rv 152 de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit, overeenkomstig artikel 3.10, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening, aan ons gedelegeerd.

Met inachtneming van het voorstaande besluiten wij als volgt:

Op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening stellen wij hierbij vast dat ten behoeve van de verwezenlijking van het bouwplan het voornoemde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het bouwplan in strijd is met dat bestemmingsplan.

Wij motiveren dit projectbesluit als volgt:
Zie ruimtelijke onderbouwing.

Aan dit besluit verbinden wij, overeenkomstig artikel 3.10 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening, de volgende voorschriften en beperkingen: Op het pand blijven de bepalingen van artikel 10 'Gedetailleerde gemengde bebouwing' van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk' van toepassing met dien verstande dat woningen ook op het binnenterrein zijn toegestaan. De bouwstrook is nu over het gehele gebouw gelegen.

Wij kunnen op grond van artikel 1.11, tweede lid en artikel 1.12 van het Bouwbesluit, voorzover bij of krachtens dit besluit geen voorschrift is vastgesteld omtrent de staat van een bestaand bouwwerk, bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk ontheffing verlenen van een voorschrift omtrent het bouwen van een bouwwerk tot het rechtens verkregen /bestaande niveau. In de onderhavige situatie wordt ontheffing verleend van de volgende bepaling(en) van het Bouwbesluit:

1. afdeling 2.5 trappen, ontheffing wordt verleend van de op- en aantrede van de bestaande trappen.
2. afdeling 2.18 Vluchtroutes, ontheffing wordt verleend van een hoogteverschil die groter is dan 12,5 meter om te vluchten. Ontheffing wordt verleend tot een hoogteverschil van 12,68 meter.
3. afdeling 3.1 Bescherming van geluid van buiten, de gevel mag niet wijzigen in verband met monumentale waarden dus van de afdeling wordt ontheffing verleend.
4. afdeling 3.4 Beperking van Galm, het trappenhuis heeft monumentale waarden waardoor er niets gewijzigd mag worden. Ontheffing wordt verleend van deze afdeling.
5. afdeling 3.5 Geluidwering ruimten van verschillende gebruiksfuncties.
6. afdeling 3.20 Daglicht, de woning op de eerste verdieping aan de achterkant kan niet voldoen aan de nieuwbouweisen, derhalve wordt ontheffing verleend tot bestaande bouweisen.
7. afdeling 5.1 Thermische isolatie, de gevel mag niet worden aangepast vanwege de monumentale waarden van het pand, er wordt ontheffing verleend van deze afdeling.

Krachtens artikel 2.5.30 van de Bouwverordening moet ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 3,7 auto's. In de bestaande situatie was op de openbare straat al ruimte aanwezig voor 3 parkeerplaatsen.

Wij verlenen daarom ontheffing van artikel 2.5.30 (parkeergelegenheid bij of in gebouwen) van de Bouwverordening voor 0,7 parkeerplaats minder, krachtens het bepaalde in artikel 2.5.30 vierde lid. In deze parkeergelegenheid voor 0,7 motorvoertuigen wordt op een andere wijze voorzien door middel van ruimte op openbare straat.

De geplande werkzaamheden zijn niet opgenomen in de definitie zoals genoemd in artikel 6.21 van het Besluit ruimtelijke ordening en derhalve dient er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Aan u te verlenen de reguliere bouwvergunning op grond van artikel 40 Woningwet, met inachtneming van het vorenstaande en het hierna vermelde, overeenkomstig dit besluit en de daarbij behorende gewaarmerkte 1 kadastrale kaart, 1 tekeningboekje, 1 tekeningenboekje met brandcompartimentering, 1 tekeningenboekje met ventilatievoorzieningen en 5 ventilatierapporten.

U erop te wijzen dat het bouwen overigens moet geschieden volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

De ontheffing krachtens het projectbesluit treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is bekendgemaakt, tenzij gedurende de beroepstermijn, van 6 weken, met betrekking tot dit projectbesluit, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit en de bouwvergunning opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning.

Artikel 4, juncto paragraaf 1.5.

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden, dienen de nodige gegevens van de uitvoerende bouwondernemingen in verband met bouwregistratie te worden overgelegd.

Artikel 4, juncto paragrafen 1.2.3, 1.2.5 en 1.5

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens binnen een termijn van drie weken, voordat met de uitvoering wordt begonnen, ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, afdeling Bouwconstructies, Postbus 61185, 2506 AD Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 200909680, alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan;
- De berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- Het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- De constructieve en aanverwante gegevens van het bouwwerk;
- De gegevens omtrent de technische installaties die ten dienste van de bouwwerkzaamheden worden aangewend.

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

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de Bouwverordening.

Artikel 4.5, eerste lid.

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden dient de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening schriftelijk in kennis te worden gesteld van:

- de aanvang der werkzaamheden.

Noot: zie formulier "melding aanvang bouwwerkzaamheden".

Artikel 4.11.

Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de navolgende fracties:

- gevaarlijke afvalstoffen, als bedoeld in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (Stb 1993, 617), regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL: Stc 2001, 158) ;
- steenwol (indien volume > 1 m3);

- glaswol (indien volume > 1 m³);
- overig afval.

De hierboven genoemde fracties alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval moeten, door erkende transporteurs, worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Artikel 4.12, vierde lid.

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de bouwvergunning betrekking heeft, dient het einde van de werkzaamheden bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, te worden gemeld.

Noot: zie formulier 'melding voltooiing bouwwerkzaamheden'.

Artikel 8.1.1, eerste lid.

Het is verboden te slopen zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning).

De sloopvergunning moet worden aangevraagd bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Met de hierna genoemde brandpreventieve voorzieningen dient rekening te worden gehouden op basis van het Bouwbesluit:

Afdeling 2.2 Sterkte bij brand

Artikel 2.9 lid 1

Een uiterste grenstoestand van een bouwconstructie waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute, wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingscombinaties die kunnen optreden bij brand.

Artikel 2.9 lid 2

Onverminderd het eerste lid, wordt een uiterste grenstoestand van een in tabel 2.9.1 aangegeven hoofddraagconstructie gedurende de in die tabel aangegeven tijdsduur niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingscombinaties die kunnen optreden bij brand.

De hoofddraagconstructie van de woonfunctie heeft overeenkomstig de tabel een brandwerendheid van 90 minuten met betrekking tot bezwijken.

Afdeling 2.11 Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Artikel 2.83

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m² en grenzend aan meer dan een brandcompartiment, is, bepaald volgens NEN 6064, onbrandbaar over een dikte van ten minste 0,01 m, gemeten loodrecht op de binnenzijde. Dit geldt niet indien de schacht, de koker of het kanaal ligt in en uitsluitend is bestemd voor een of meer boven elkaar gelegen toiletruimten of badruimten.

Artikel 2.84 lid 1

Een voorziening voor de afvoer van rook is, bepaald volgens NEN 6062, brandveilig.

Artikel 2.84 lid 2

Materiaal waaruit een voorziening voor de afvoer van rook is samengesteld, is, bepaald volgens NEN 6064, onbrandbaar. Dit geldt uitsluitend indien in dat materiaal een temperatuur, bepaald volgens NEN 6062, kan optreden van meer dan 363 K.

Artikel 2.84 lid 3

De horizontale afstand tussen de uitmonding van een voorziening voor de afvoer van rook van een op vaste brandstof gestookt toestel en een brandgevaarlijk dak van een ander bouwwerk is ten minste 15 m.

Afdeling 2.12 Beperking van ontwikkeling van brand**Artikel 2.92**

Een constructie-onderdeel heeft aan een zijde die niet grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de klasse die voor die zijde is aangegeven in tabel 2.91.

Artikel 2.93 lid 1

Een constructie-onderdeel niet zijnde een deur, een raam, een kozijn of een daarmee gelijk te stellen constructie-onderdeel, heeft aan een zijde die grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de klasse die voor die zijde is aangegeven in tabel 2.91. Een deur, een raam, een kozijn of een daarmee gelijk te stellen constructie-onderdeel voldoet aan klasse 4.

Artikel 2.94 lid 1

De artikelen 2.92 en artikel 2.93 gelden niet voor de bovenzijde van:

- a. een vloer,
- b. een hellingbaan,
- c. een trap en een dak.

Artikel 2.94 lid 2

Een vloer, een hellingbaan of een trap heeft aan de bovenzijde een volgens NEN 1775 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de klasse die is aangegeven in tabel 2.91.

Woonfunctie gelegen in een woongebouw					
Binnenoppervlak	:	Rookvrije vluchtroute	:	Brandvoortplanting klasse	2
		Algemeen	:	Brandvoortplanting klasse	4
Buitenoppervlak	:	Rookvrije vluchtroute	:	Brandvoortplanting klasse	2
		Algemeen	:	Brandvoortplanting klasse	4
Beloopbaarvlak	:	Rookvrije vluchtroute	:	Brandvoortplanting klasse	T 1
		Algemeen	:	Brandvoortplanting klasse	T 3

Afdeling 2.13 Beperking bij uitbreiding van brand**Artikel 2.106 lid 4**

In afwijking van het eerste lid, kan tussen een brandcompartiment en een besloten ruimte waardoor een brand- en rookvrije vluchtroute voert, worden volstaan met 30 minuten. Dit geldt niet voor de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag naar een veiligheidstrappenhuis.

Artikel 2.106 lid 5

Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment van de gebruiksfunctie naar een brandcompartiment, een besloten ruimte waardoor een van brand en van rook gevrijwaarde vluchtroute voert, en een niet besloten veiligheidstrappenhuis van een gebouw op een aangrenzend perceel, wordt voor het gebouw op het aangrenzende perceel uitgegaan van een identiek doch spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw. Deze spiegeling heeft plaats ten opzichte van het hart van de openbare weg, het openbaar water of het openbaar groen indien het perceel grenst aan die weg, dat water of dat groen.

Afdeling 2.15 Beperking van ontstaan van brand

Artikel 2.126 lid 1

Een constructie-onderdeel heeft aan een zijde die grenst aan de binnenlucht, een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m^{-1} .

Afdeling 2.17 Vluchten binnen een rookcompartiment en een subbrandcompartiment

Artikel 2.146 lid 6

De loopafstand tussen de toegang van een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte en ten minste een toegang van het brandcompartiment of het subbrandcompartiment waarin die ruimte ligt, is ten hoogste 15 m.

De loopafstand in appartement 2 is groter dan 15 meter. Alle verblijfsruimtes dienen te worden voorzien van gekoppelde rookmelders.

Artikel 2.146 lid 7

Een toegang als bedoeld in het zesde lid, van een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte, is een toegang van een brandcompartiment of een subbrandcompartiment, of ter plaatse van die toegang begint een route naar de toegang van een brandcompartiment of een subbrandcompartiment. Een besloten ruimte op die route heeft een niet-ioniserende rookmelder die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555.

Verder wijzen wij u op het volgende.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient in tweevoud tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Bouwen Toezicht en Dienstverlening. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Indien ten behoeve van de werkzaamheden openbare verharding, terreinen en/of openbaar groen in gebruik genomen moet worden dient dit te worden geregeld met de wegbeheerder van de Dienst Stadsbeheer op het betreffende stadsdeelkantoor.

Aansluitvoorwaarden riolering

Voorwaarden voor aansluiting van de huisriolering op het gemeenteriool van de Dienst Stadsbeheer. Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, Spui 70, 2511 BT Den Haag, telefoon 070 - 353 6847.

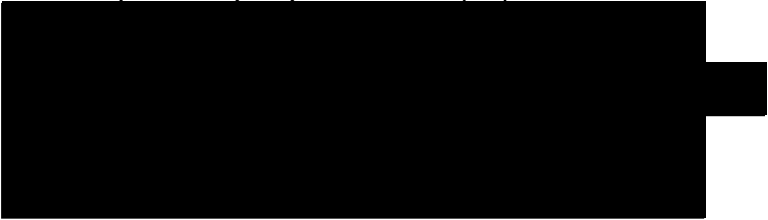
Artikel 11 van de Monumentenwet 1988

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders:

- een beschermd monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
- een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen.
Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening,
Stadsdeelmanager, Stadsdeelkantoor/Centrum



Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een beroepschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht
Postbus 20 302
2500 EH DEN HAAG

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u in beroep wilt gaan (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- de reden of argumenten waarom u beroep instelt.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag. Op www.denhaag.nl/beroep vindt u meer informatie.

Ruimtelijke onderbouwing behorend bij besluit 200909680/34

project: Plaats 21 en 23

korte omschrijving: het veranderen van de als appartement en kantoren in gebruik zijnde winkel Plaats 21 en 23 tot winkel en vier appartementen.

1. Inleiding.

Van Stolk Vastgoed Beheer heeft op 21 oktober 2009 een reguliere bouwvergunning ingediend voor het veranderen van de als appartement en kantoren in gebruik zijnde winkel Plaats 21 en 23 tot winkel en vier appartementen.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk:

Het bestaande gebouw wordt alleen intern verbouwd. Aan de buitenkant wordt niets veranderd en/of bijgebouwd.

Functioneel:

Op de begane grond is een horeca gelegenheid aanwezig, deze blijft onveranderd. Op de eerste t/m derde verdieping is nu een kantoor en bovenwoning aanwezig. Deze worden veranderd in 4 woningen.

3. Vigerend beleid.

Rijk/Provincie:

Streekplan.

Gemeente:

Binnenstad buiten, Wonen boven Winkels, Woonvisie Den Haag en Structuurvisie Den Haag. In deze beleidsstukken wordt gestimuleerd woningen in de binnenstad te brengen, om zo meer bewoners de stad in te krijgen. Daarnaast is het beleid Wonen boven winkels ingezet om leegstand boven bedrijven te voorkomen en zo de sociale veiligheid in de binnenstad te verhogen. Het plan voldoet aan al deze beleidsstukken.

Vigerend bestemmingsplan:

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan St. Jacobskerk e.o.. De bestemming van de grond is "gedetailleerde gemengde bebouwing".

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft het maken van een woning buiten de bouwstrook. Hiervoor is geen ontheffing in het bestemmingsplan opgenomen.

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

Het betreft een bouwwerk gelegen binnen een gebied behorend tot beschermd stads- of dorpsgezicht Centrum.

Op grond van het bestemmingsplan is de grond mede bestemd voor behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

Het pand is een gemeentelijk monument.

4. Toekomstig beleid.

Het bouwplan zal worden opgenomen in een toekomstig bestemmingsplan.

5. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:

Het creëren van een woning op het binnenterrein is een ontwikkeling die te maken heeft met het beleid van de gemeente om inwoners in de stad op peil te houden en daarnaast ook te vermeerderen. Tijdens het opstellen van de nieuwe structuurvisie van Den Haag bleek uit onderzoek dat, als Den Haag zijn aantal inwoners op hetzelfde niveau wil houden als nu, het aantal woningen van Den Haag fors zal moeten stijgen. Dit heeft te maken met de gezinsverdunding: steeds meer mensen hebben een zelfstandige woonruimte. Aangezien Den Haag nauwelijks meer uitbreidingsruimte heeft, moet de ruimte in de stad gezocht worden, Den Haag moet verdichten. Het bouwen van zelfstandige woningen op binnenterreinen is één van de mogelijkheden.

Daarnaast speelt de herwaardering van de binnenstad een rol: in het binnenstadsplan Binnenstad Buitengewoon is aangegeven dat de economische ontwikkeling van de binnenstad hoge prioriteit heeft binnen het gemeentelijk beleid. Een economisch sterke binnenstad levert veel werkgelegenheid, maar ook veel omzet op. Een van de mogelijkheden om de binnenstad aantrekkelijk te maken is om de levendigheid te vergroten en de verblijfsduur van de gebruikers te verlengen (langer aanwezig betekent ook dat er meer geld wordt uitgeven). Toevoegen van extra woningen en daarmee bewoners is een middel om mensen langer in de binnenstad te houden, Wonen boven winkels is daarin de eerste stap. Hiermee wordt een beperkt aantal woningen gerealiseerd op daarvoor geschikte binnenterreinen.

Toen het nu geldende bestemmingsplan werd opgesteld was deze ontwikkeling op binnenterreinen nog niet zo duidelijk herkenbaar. Er werd meer uitgegaan van ruimte en lucht op de binnenterreinen. Het huidige bestemmingsplan is daarom ook zeer behoudend. Vooral het grote economische belang van de binnenstad stond toen nog niet zo helder op de kaart.

Daarom vinden wij de ontwikkeling van deze woning op het binnenterrein een goede ontwikkeling en passend in het gemeentelijk beleid.

Verkeerstechnische onderbouwing:

De parkeernorm van het gebouw in de bestaande situatie is 3 parkeerplaatsen. Voor het maken van 4 appartementen is de parkeereis 3,7 parkeerplaatsen. Voor de toename van 0,7 parkeerplaats zullen wij ontheffing verlenen op basis van artikel 2.30 van de bouwverordening.

6. Milieu-/Bouwfysische-aspecten.

Geluid:

De woning die strijdig is met het bestemmingsplan ligt omsloten in een binnengebied. Hierdoor zal de grenswaarde van geluidbelasting op de gevel uit de Wet geluidhinder niet worden overschreden. De woningen aan de voorkant, de kant van de Plaats, vallen binnen het bestemmingsplan. Er is dus geen ontheffing hogere grenswaarde noodzakelijk van de Wet geluidhinder.

Bodem:

Het bouwplan raakt de grond en daarom is de Wet bodembeheer niet van toepassing.

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 bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bezonning:

De massa verandert niet dus dit punt is niet van toepassing.

Windhinder:

De massa verandert niet dus dit punt is niet van toepassing.

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 rioleringstelsel 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 zeewering 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:

De woning op het binnenterrein is een goede ontwikkeling voor de Binnenstad en passend binnen het gemeentelijk beleid.

8. 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

