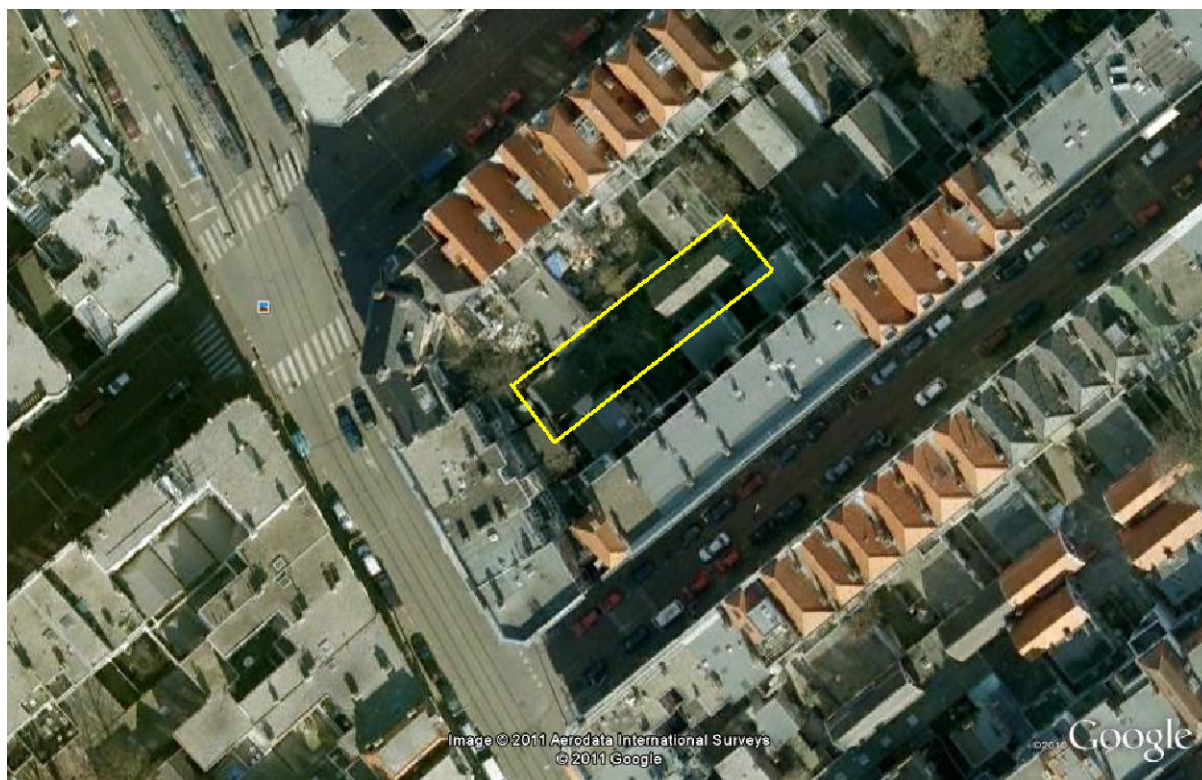


Goede Ruimtelijke Onderbouwing

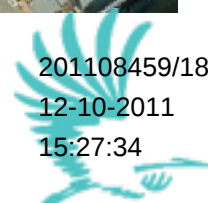
Project: **Kepplerstraat 217 en 219 te Den Haag**
Het gedeeltelijk herbouwen van de gedeeltelijk gesloopte
bedrijfsruimten

Opdrachtgever: **C.G.C. Schagen (eigenaar C & B Renovaties)**
Grolloostraat 1
2545 WE Den Haag



Figuur 1 Projectlocatie Kepplerstraat 217 en 219 te Den Haag

201108459/18
12-10-2011
15:27:34





Nummer 219



Nummer 217

Figuur 2 en 3 Bouwlocatie Keplerstraat 217 en 219, huidige bebouwing

1. Inleiding

1.1 *Beknopte projectomschrijving en doelstelling*

Het onderhavige bouwplan betreft het gedeeltelijk herbouwen van een tweetal bedrijfsruimten op het perceel Kepplerstraat 217 en 219, gemeente Den Haag, kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie W nummer 2668 en nummer 3233. De gedeeltelijk herbouw vindt plaats op de bestaande aanwezige gevels en begane grondvloer. Het aangebouwde gedeelte bij nummer 217 blijft gehandhaafd. Het gebruik van de gebouwen na realisatie van het bouwplan zal zijn fietsenstallingsruimten met bijbehorende kantoorruimte.

Deze goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning, waarmee initiatiefnemer tegemoet komt aan het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals aangegeven door de gemeente Den Haag bij haar Beginseluitspraak d.d. 20 april 2011, kenmerk 201100307/14.

De bouwlocatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan "Regentesse-/Valkenboskwartier-zuid" de bestemming "Wonen". Hiermee is het bouwplan in strijd.

1.2 *Huidige situatie*

Op de locatie Kepplerstraat 217 en 219 staan een tweetal voormalige bedrijfsruimten, waarvan de kappen en de verdiepingsvloeren zijn verwijderd. Dit in verband met gevaar, slechte staat.

Om te komen tot een afgewogen bouwplan is, vooruitlopend op de indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning, bij de gemeente Den Haag een verzoek om een Beginseluitspraak ingediend.

De gemeente Den Haag heeft in haar Beginseluitspraak aangegeven, dat:

- De Welstandscommissie akkoord is met het bouwplan;
- De gemeente in beginsel bereid is medewerking te verlenen onder een aantal voorwaarden, waaronder de indiening van een "Goede Ruimtelijke onderbouwing" bij de aanvraag om omgevingsvergunning.



Figuur 4 Plancontour Regentesse-/Valkenboskwartier

2. Beleidskader

2.1 *Gemeentelijk beleid*

Vigerend bestemmingsplan

De grond, waarop het bouwplan is gesitueerd, is volgens het thans geldende bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-zuid bestemd voor Wonen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de hoofdbebouwing aan de Kepplerstraat en de Weimarstraat. Zoals reeds verwoord is het bouwplan hiermee in strijd.

Bestemmingsplan in voorbereiding

Het College van Burgemeester en Wethouders van Den Haag heeft besloten om een bestemmingsplan voor te bereiden voor het Regentesse-/Valkenboskwartier met uitzondering van het gebied, waar de 8^e herziening van het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier van kracht is.

Het bouwplan is gesitueerd binnen het gebied, waarvoor een bestemmingsplan wordt voorbereid.

In het coalitieakkoord van het College van Burgemeester en Wethouders is expliciet aangegeven, dat in de dichtbebouwde stadsdelen, zoals het Regentessekwartier ruimte moet worden gezocht voor fietsenstalling. Het voorliggende bouwplan past dan ook binnen het beleid van de gemeente Den Haag.

In het op te stellen bestemmingsplan kan dan ook ruimte worden geboden voor dergelijke functies.

3. Stedenbouwkundige aspecten

3.1 *Ruimtelijke onderbouwing*

Geschiedenis

In de tweede helft van de 19^e eeuw, begin 20^e eeuw is het Regentessekwartier tot ontwikkeling gekomen. Aan de noordzijde tussen de Laan van Meerdervoort en de Weimarstraat is bebouwing gerealiseerd voor de middenstand, de duurdere huizen. Ten zuiden daarvan zijn gestapelde woningen gerealiseerd voor de mens met de lagere inkomens.

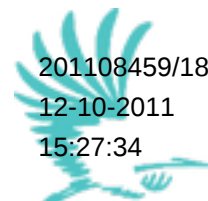
Het Regentessekwartier is aan te merken als dichtbebouwd met woningen, die aaneengesloten zijn gebouwd, zoals de Kepplerstraat. Dit is overeenkomstig van toepassing op die straten, waar winkels gevestigd zijn, zoals de Weimarstraat.

De dichte bebouwing werd op regelmatige plaatsen voorzien van onderdoorgangen naar de binnenterreinen. Deze binnenterreinen werden gebruikt als achterplaatsen bij de woningen en voor de bouw van bedrijfsruimten, die bereikbaar waren via de onderdoorgangen. Onder bedrijfsruimten dient in deze te worden verstaan opslagruimten voor winkels, bedrijfsruimten voor wagenmakerijen, carrosseriebedrijven, e.d. Kleine industrie, die nogal wat geluidsoverlast veroorzaakte.

In de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw ontstond de gedachte / het besef, dat dergelijke kleine industrie niet acceptabel is binnen een woonomgeving.

Hiertoe werden bestemmingsplannen ontwikkeld, waarbij deze industrie, dit soort bebouwing, wegbestemd werd en een woonbestemming aan de grond werd gegeven.

Dit doet zich tevens voor op de binnenterreinen aan de Kepplerstraat.



De huidige praktijk

Het binnenterrein tussen de bebouwing aan de Weimarstraat en de Kepplerstraat wordt thans nog steeds gebruikt als achterplaatsen bij de woningen (voornamelijk aan zijde van de Kepplerstraat). Op de gronden in gebruik als achterplaatsen zijn op meerdere plaatsen aanbouwen gerealiseerd met een hoogte van twee bouwlagen. Aan de andere zijde aan Weimarstraat zijn eveneens aanbouwen gerealiseerd, die op de begane grond in gebruik zijn bij de winkels en op de verdieping bij de woningen. De tussenliggende strook grond wordt bedrijfsmatig gebruikt (in aldaar gebouwde bedrijfsruimten) voor opslag van goederen ten behoeve van de winkels aan de Weimarstraat of voor op zichzelf staande bedrijven (niet direct plaatsgebonden) voor opslag of klein ambachtelijk werk en kantoorruimten.

Visie

De vraag, die op komt is, is de gedachte uit de jaren '80 van de vorige eeuw nog wel een realistische. Dit in relatie tot het weg bestemmen van bedrijfsactiviteiten op de binnenterreinen. Is de gedachte van bedrijfsactiviteiten, die geen overlast veroorzaken, maar een toevoeging zijn op het wonen niet een betere. Met deze gedachte wordt tevens de structuur en de oorspronkelijke opbouw van het gebied in stand gehouden en doet het geen afbraak aan het beschermend stadsgezicht of de ruimtelijke basisstructuur van het gebied. Initiatiefnemer van het voorliggende bouwplan onderschrijft deze gedachte en wenst een tweetal (nog gedeeltelijk aanwezige) bouwwerken weer in goede staat terug te brengen en deze in gebruik nemen als fietsenstallingsruimten. Hiermee wordt tevens het gedachtegoed van het College van Burgemeester en Wethouders ondersteund met betrekking tot de behoefte om stallingsmogelijkheden voor fietsen te creëren binnen de dichtbebouwde stadsdelen.

3.2 *Landschappelijke onderbouwing*

Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen voor dit aspect

3.3 *Verkeer*

Na realisatie van het plan zullen er geen belastende extra verkeersbewegingen plaatsvinden. Bovendien worden op het terrein een tweetal parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het beheer van de bedrijfsactiviteit.

4. Milieuaspecten

4.1 *Geluid*

In de fietsenstallingsruimten of het bijbehorende terrein vinden geen activiteiten plaats, die buiten de gebouwen of het terrein geluidsoverlast kunnen veroorzaken en wordt dan ook aangemerkt als gebouwen en terrein, waarvoor geen onderzoeksplicht bestaat met betrekking tot de Wet Geluidhinder.

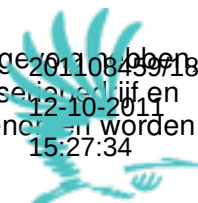
4.2 *Bodem*

Er is in deze geen bekendheid met bodemverontreiniging. Er vinden in deze ook geen bouwactiviteiten plaats in de bodem. Bovendien wordt gebruik gemaakt van de bestaande betonvloeren en gemetselde wanden.

4.3 *Luchtkwaliteit*

De fietsenstallingsruimten zullen geen verkeersaantrekkende activiteiten tot gevolg hebben die de luchtkwaliteit beïnvloedt. Er vanuit gaande, dat ter plaatse een carrosserie en een herstellinrichting voor motorvoertuigen is gevestigd geweest, mag aangenomen worden, dat de luchtkwaliteit wordt verbeterd.

Het bouwplan zal dan ook geen negatief effect op de luchtkwaliteit hebben.



4.4 Bezinning, daglichttoetreding en windhinder

Het binnenterrein is rondom begrensd door gestapelde woningen (aan de Kepplerstraat) en winkels met bovenwoningen (aan de Weimarstraat). De woningen aan de Kepplerstraat hebben een achterplaats. Deze achterplaats ligt ten zuiden/zuidoosten van de te realiseren bebouwing. Ten noorden/noordwesten van de te realiseren bebouwing zijn winkels gesitueerd. Er zijn dan ook geen problemen met de bezinning te verwachten. Ter zijde zij nog opgemerkt, dat de oorspronkelijke bebouwing op het binnenterrein hoger was. Met betrekking tot de daglichttoetreding valt op te merken, dat de te realiseren bebouwing geen belemmering (invalshoek daklicht) vormt als bedoeld in het Bouwbesluit. Windhinder is niet te verwachten, daar de te realiseren bebouwing volledig omsloten is door bestaande hogere bebouwing.

4.4. Watertoets

Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect. Naast de te realiseren bebouwing is het gehele terrein verhard.

4.5. Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het bouwplan ligt niet binnen 200 meter van een snelweg of een route gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Het gebied rond het bouwplan is beoordeeld op de aanwezigheid van hogedruk aardgastransportleidingen. Het gebied ligt buiten de toetsingsafstand van de meest nabijgelegen aardgastransportleiding. Een nadere risicobeoordeling is niet nodig.

5. Belemmeringen

5.1 Kabels en leidingen

Het bouwplan heeft zover bekend geen nadelige gevolgen voor dit aspect. De aanwezigheid van kabels en leidingen met nader worden bepaald. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt door de aannemer de Klic-melding gedaan ter voorkoming van graafschade.

5.2 Privaatrecht

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

6. Grondexploitatie

Er zal geen grondexploitatieplan worden opgesteld, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd en geen inhoudelijke eisen nodig zijn.

7. Archeologie

Het terrein is volgens de Nieuw geologische kaart van Den Haag en Rijswijk gelegen in een gebied met klei op veen in de ondergrond. Hier werd in de vroeg-historische periode over het algemeen niet gewoond. Het terrein heeft vanaf de late middeleeuwen deel uitgemaakt van de polder 't Kleine Veentje en niet bewoond was.

Archeologisch vooronderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

201108459/18
12-10-2011
15:27:34

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt door en op kosten van een private partij uitgevoerd. Er zijn dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente Den Haag.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bouwplan dient volgens de wettelijk vastgelegde periode ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen eventueel zienswijzen worden ingediend.

Conclusie

Het bouwplan is passend in de omgeving en draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening.