



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201309040/5413538

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Eerste Haagsche Herbeleggingsmaatschappij BV

[Redacted address lines]

Onderwerp

Het verlenen van de omgevingsvergunning ongenummerd, achter Sumatrastraat 210,210a en 212

Geachte [Redacted]

Op 13 juni 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en splitsen van de als benedenwoning in gebruik zijnde bedrijfsruimten Sumatrastraat 210,210a en 212, tot twee woningen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 8 mei 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c, juncto 3.10, eerste lid onder a van deze wet te verlenen voor zover van toepassing met inbegrip van de bij de activiteiten genoemde ruimtelijke onderbouw met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Redacted signature block]

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

Wij wijzen 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.

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, wordt de werking van dit besluit in ieder geval opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. in het beroepschrift moeten alle beroepsgronden worden aangevoerd
- e. na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd
- f. vermeld in uw beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is
- g. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

BEOORDELING ACTIVITEITEN

(Bijlage bij beschikking aanvraag omgevingsvergunning)

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

De aangevraagde activiteit is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Archipelbuurt / Willemspark'.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan "Archipelbuurt / Willemspark II" waarin, met betrekking tot de aanvraag, de bestemmingen 'Algemene bepalingen inzake bouwen' en 'Bedrijfsdoeleinden' zijn opgenomen;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een woning die niet gerelateerd is aan een ter plaatse gerelateerd bedrijf waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften.

Ingewonnen advies:

De welstandscommissie heeft op 21 november 2013 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

Akoord

"De commissie constateert dat zij op 1 november 2006 positief geadviseerd heeft over dit voorstel en herhaalt haar akkoord: "De commissie acht de serre in massa en verschijningsvorm op goede wijze aansluiten op de bestaande aanbouw van de woning".

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' van de welstandsnota.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de toetsingsgronden van artikel 2.10 van de Wabo en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat op grond van artikel 1b en 7b van de Woningwet gebouwd moet worden overeenkomstig het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de gewaarmerkte documenten, behorende bij dit besluit.

Hierbij wordt opgemerkt dat de minimale eisen van de bovengenoemde algemene maatregelen van bestuur onverminderd van kracht blijven op de aangevraagde (ver-)bouwwerkzaamheden.

Verder vragen wij uw aandacht voor de volgende voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Aanwezigheid bescheiden (Artikel 1.23)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig: -de omgevingsvergunning voor het bouwen;

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (Artikel 1.25)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Bodemonderzoek (Artikel 2.1.5)

De Dienst Stadsbeheer, Milieu, afdeling Beheer heeft op 17 november 2008 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van zodanig verontreinigde bodem, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Nadere aanwijzingen

Kwaliteit overige bouwdelen

Uw aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de geldende bouwtechnische voorschriften voor die onderdelen die fysiek wijzigen alsmede die onderdelen die als direct gevolg daarvan een kwaliteitsniveau dienen te hebben die de bouwtechnische voorschriften van het bestaande bouwniveau niet onderschrijft.

Wij wijzen u erop dat overige delen van het gebouw die geen direct onderdeel vormen van de aanvraag dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen van het rechtens verkregen niveau waarbij opgemerkt wordt dat het niveau bestaande bouw niet mag worden onderschreden. De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, is in beginsel verantwoordelijk voor het voldoen aan de bouwregelgeving waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Tot slot wijzen wij u erop dat het in afwijking bouwen of gebruiken van deze omgevingsvergunning kan leiden tot wijzigingen die niet meer van ondergeschikte aard zijn en kunnen leiden tot een (nieuwe) vergunningsplichtige activiteit.

Beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

De aangevraagde activiteit is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht ‘Archipelbuurt / Willemspark’.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan “Archipelbuurt / Willemspark II” waarin, met betrekking tot de aanvraag, de bestemmingen ‘Algemene bepalingen inzake bouwen’ en ‘Bedrijfsdoeleinden’ zijn opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3, lid 1 en artikel 14, lid 1 voor wat betreft het realiseren van een dakopbouw op een bestaand bouwwerk waarbij de toegestane goothoogte wordt overschreden alsmede het realiseren van een woning in datzelfde bestaande bouwwerk en die niet gerelateerd is aan een ter plaatse gevestigd bedrijf overeenkomstig de op de plankaart aangegeven bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’.

Het bestemmingsplan biedt geen (volledig) toereikende afwijkmogelijkheid. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Ingewonnen advies:

Met het raadsbesluit van 9 september 2009 (rv 104, RIS 166191) en het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RI 176693) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Op 13 juni 2013 heeft de Eerste Haagse Herbeleggingsmaatschappij BV aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen en vergroten van de bedrijfsruimte, ongenummerd achter Sumatrastraat 210,210a en 212, tot twee woningen.

De aanvraag betreft een wijziging op de aanvraag aan de Sumatrastraat 210&212 om van de bedrijfsruimten één woning te maken. Hiervoor is reeds in 2006 een bouwvergunning verleend die ten tijde van de bouwwerkzaamheden onrechtmatig werd gewijzigd tot twee woningen. Inmiddels is de wijziging op de vergunning uit 2006 voor de woning aan de Sumatrastraat 210 verleend.

1.2 Ligging plangebied

De locatie waarop de onderhavige aanvraag betrekking op heeft is gelegen aan een binnengebied achter de Sumatrastraat. Het binnengebied was voorheen ingericht als bedrijventerrein en is bereikbaar via een onderdoorgang die uitkomt op de Sumatrastraat. Het binnengebied is nu een braakliggend terrein.

1.3 Beschrijving van het project

Het bestaande gebouw wordt bouwkundig gesplitst van de woning aan de voorzijde is voorzien van een serre en een dakopbouw (dakkapel in de dakgoot). De woning heeft twee bouwlagen met kap en een bruto vloeroppervlak van zo'n 86 m². De woning heeft een kleine buitenruimte en vandaaruit een recht van overpad om de Sumatrastraat te bereiken.

1.4 Strijdigheid met bestemmingsplan

Het bouwplan ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Architpelbuurt / Willemspark II' van kracht is. Op de percelen rusten volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De aanvraag is hiermee in strijd aangezien de dakopbouw de toegestane goothoogte overschrijdt en de woning geen bedrijfswoning betreft. Het bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om van de laatstgenoemde strijdigheid af te wijken. Een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet daardoor overwogen worden.

De afweging voor deze afwijking volgt in de onderstaande paragrafen. Hierin wordt het voorgenomen gebruik eerst afgezet tegen het relevante, geldende beleidskader. Daarna wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan afgewogen.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040.

Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale "Verordening Ruimte" vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor:

- de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden;
- het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie;
- lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het initiatief vormt geen tegenstrijdig belang in relatie tot bovengenoemd beleid.

2.2 Gemeentelijk beleid

Beleid ten aanzien van wonen in de binnenstad

De Haagse woonvisie 2009-2020 vormt de leidraad voor het gehele gemeentelijke woonbeleid. In de Woonvisie wordt als uitgangspunt gesteld om het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Een groot deel daarvan zal in de bestaande stad moeten worden gebouwd of verbouwd. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in woningtypen en architectuur.

Het voornemen draagt bij aan het behoud van de kwaliteit voor dit groenstedelijk deel van de binnenstad waar transformatie van oude bedrijfsruimten en bedrijventerreinen naar grondgebonden woningen gestimuleerd wordt.

3 STEDENBOUWKUNDIG en/of PLANOLOGISCHE KADER

3.1 Beoordeling strijdigheid

3.1.1 Het gebruik

Zoals uit de voorgaande paragrafen is gebleken is het aangevraagde (ver-)bouwplan voor wat betreft de functies in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar past het initiatief wel binnen de beleidsdoelstellingen van de verschillende schaalniveaus. Om tot een beoordeling te komen of het gevraagde gebruik daadwerkelijk mogelijk is, moet de inpassing van de functie op deze locatie beoordeeld worden.

De nieuwe functie past bij de nieuwe functie van het binnenterrein. Ook het weghalen van een bedrijfsbestemming van het binnenterrein is passend in de Archipelwijk. Temeer omdat de rest van het terrein ook een woonbestemming krijgt in het toekomstige bestemmingsplan.

De uitbreiding van de woning door de erker staat de nieuwe bestemming van de rest van het terrein niet in de weg. Ook de woning als geheel staat de laatste plannen voor de rest van het terrein niet in de weg, aangezien er een recht van overpad wordt gevestigd voor de ontsluiting van de woning.

3.2 Beoordeling aanverwante ruimtelijke aspecten

Wij hebben beoordeeld of het te wijzigen gebruik en de daaraan gerelateerde verbouw voldoet aan aanverwante ruimtelijke aspecten. Hieronder worden de ruimtelijke aspecten parkeren, water, geluid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, natuur en externe veiligheid beschreven.

3.2.1 Parkeren

Het parkeren en stallen van auto's is een belangrijke sleutel in het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente. Hoge stedelijke bebouwingsdichtheden leiden zonder adequate voorzieningen tot een vaak te zware belasting van de openbare ruimte. Dat geldt zowel voor woon- als werkfuncties.

Het parkeerbeleid is er op gericht om via een stelsel van parkeernormen, voldoende parkeergelegenheid te creëren. Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen in een (ver-)bouwplan in beginsel op eigen terrein worden gerealiseerd. Het parkeeraspect wordt bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning getoetst en beoordeeld aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen.

In het onderhavige geval is sprake van een verbouwsituatie waarbij de bestaande situatie een parkeerbehoefte heeft van 0,35 parkeerplaatsen (hierna: pp). In de nieuwe situatie wordt de parkeerbehoefte 0,7 pp. Hierdoor ontstaat een tekort van 0,35 pp die niet op eigen grond kan worden gerealiseerd.

Op grond van de Nota Parkeernormen Den Haag verlenen wij hierbij ontheffing tot de verplichting voor het parkeren op eigen terrein aangezien dit niet tot de mogelijkheden behoort, en er sprake is van minder dan 3 te realiseren parkeerplaatsen op het openbare terrein.

3.2.2 Water

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. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het 'Waterplan Den Haag' en de 'Waterbergingsvisie'.

Vanwege de aard van deze aanvraag is geen sprake van nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect (veiligheid, waterkering, waterkwaliteit, watersysteemkwaliteit, ecologie en waterkwantiteit). De verharde oppervlakte neemt niet toe ten opzichte van de oorspronkelijke vergunning uit 2006 waardoor er geen extra eisen behoeven te worden gesteld tot alternatieve waterberging.

3.2.3 Geluid

De aanvraag omvat een geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Echter, is de woning gelegen in een binnengebied en zo gesitueerd dat de afschermd werking van de omliggende bebouwing voldoende is gewaarborgd. Gezien dit feit en de geluidskaart voor wegverkeer van de gemeente Den Haag is een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel niet nodig omdat op voorhand kan worden gesteld dat de geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde.

3.2.4 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wabo een luchtonderzoek uitgevoerd dient te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betekende mate' (NIBM) is aan te merken.

Door de omvang van het plan valt er geen toename van relevante emissies te verwachten. Immers, in voormelde regeling is aangegeven, dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen nog voldoet aan het begrip 'niet in betekende mate'. Het is dan ook aannemelijk, dat de invloed van een toename van enkele voertuigen ten gevolge van dit (ver-)bouwplan vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit initiatief.

3.2.5 Bodem

Er is geen onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht nodig aangezien dit al gedaan is ten behoeve van aanvraag uit 2006 waarvan het bouwwerk van de huidige aanvraag onderdeel van uitmaakte.

Bij de aanvraag uit 2006 was geen sprake van een zodanig verontreinigde bodem, dat schade of gevaar zou zijn te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening

3.2.6 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Den Haag - vastgelegd in de Beleidsnota 2000-2005 en in de nieuwe beleidsnota 2010-2015 - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

Er worden bij dit initiatief geen bodemverstorende activiteiten voorzien aangezien de uitbreiding te klein is om voor een archeologisch onderzoek in aanmerking te komen.

3.2.8 Natuur

Groen

De nota 'Groen kleurt de stad' - beleidsplan voor het Haagse groen 2005-2015 - (2005) verwoordt het groenbeleid van Den Haag. Op grond van de aanwezige waarden zijn grote delen van het groen in Den Haag van bijzonder belang voor de kwaliteit, de identiteit en de belevingswaarde van de stad alsmede voor de kwaliteit en de verspreidingsmogelijkheden van planten en dieren. Deze vormen gezamenlijk de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Inzet is deze stedelijke groenstructuur duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te versterken.

Het bouwplan leidt niet tot een vergroting van het bestaande oppervlak, is voorzien van een buitenruimte en is niet gelegen in of nabij een ecologische verbindingzone waardoor het plan geen negatieve invloed heeft op de natuurontwikkeling in het stedelijk gebied.

Flora en fauna

Op grond van de Flora en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Er is niet gebleken, dat op onderhavige locatie beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen die door de beoogde werkzaamheden kunnen worden bedreigd.

3.2. 9 Externe veiligheid

Binnen 200 meter van de plangrenzen van het bestemmingsplan is geen route vervoer gevaarlijke stoffen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoor- of waterwegen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden.

4 BELEMMERINGEN

4.1 Beoordeling belemmeringen

Wij hebben beoordeeld of de omgevingsaanvraag onevenredige belemmeringen oplevert ten aanzien van het gebruik voor de direct aangrenzende percelen en hun gebruikers. Hieronder worden deze belemmeringen beschreven.

4.1.1 bezonning en windhinder

Bezonning

De haagse bezonningsnorm is enkel van toepassing bij bouwplannen voor hoogbouw en voor verhogingen in een bestaande straat (dakopbouwen of het toevoegen van extra bouwlagen), indien de situatie daartoe aanleiding geeft en sprake is van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

De schaduwhinder dient te worden beperkt tot de door de Gemeenteraad vastgestelde richtlijnen (minimaal 2 uur mogelijke bezonning op 21 februari / 19 oktober).

In het onderhavige bouwplan is geen strijdigheid met de maximale bouwhoogten. Hierbij kan gesteld worden dat het toevoegen van de uitbreiding op de begane grond geen onevenredige beperkingen in de gebruiksmogelijkheden voor de direct aangrenzende percelen op de begane grond met zich meebrengt, anders dan in de reeds bestaande situatie.

Windhinder

Een windhinderonderzoek is met name van toepassing in geval van hoogbouw (v.a. ca. 25m) . Van de uitbreiding middels een serre en dakopbouw wordt geen noemenswaardige windhinder verwacht.

4.1.2 Kabels en leidingen

Voor zover bekend lopen er geen kabels en leidingen vanuit het perceel naar of via de aangrenzende percelen. Verdere toetsing is derhalve niet noodzakelijk

4.1.3 Privatrecht

Er is in het ontwerp rekening gehouden met recht van overpad en uitzicht op andermans erf. Uitzicht op andermans erf wordt voorkomen door de raamopeningen op minder dan 2m van de erfgrans, loodrecht gemeten, uit te voeren in niet transparant glas.

4.1.4 Onttrekking van grondwater

Ten behoeve van de uitbreiding heeft geen grondwater te worden onttrokken dat ook van invloed is op de belendende percelen. Verdere toetsing is derhalve niet noodzakelijk

5 UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Het verbouwplan betreft geen plan waarop de gestelde criteria in artikel 6.2.1 van het Besluit omgevingsrecht van toepassing zijn en derhalve het vaststellen van een exploitatieplan op grond van afdeling 6.4 van de Wet op de ruimtelijke ordening niet van toepassing is.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. Het project heeft geen nadelige financiële gevolgen voor de Gemeente Den Haag. De kosten van het project komen volledig voor de rekening van de initiatiefnemer.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan ligt voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

6 AFWEGING EN CONCLUSIE

Het bouwplan past binnen het ruimtelijke beleid zoals beschreven in paragraaf 2 van de ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de intentie van het geldende bestemmingsplan en is, (na afweging van de ingekomen zienswijzen), ons inziens ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten en overige belemmeringen geen reden om niet over te gaan tot uitvoering van dit bouwplan.

Gelet op het bovenstaande is het voorliggende bouwplan goed ruimtelijk te onderbouwen en kan medewerking worden verleend aan een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo.