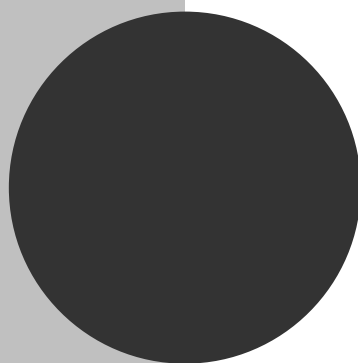
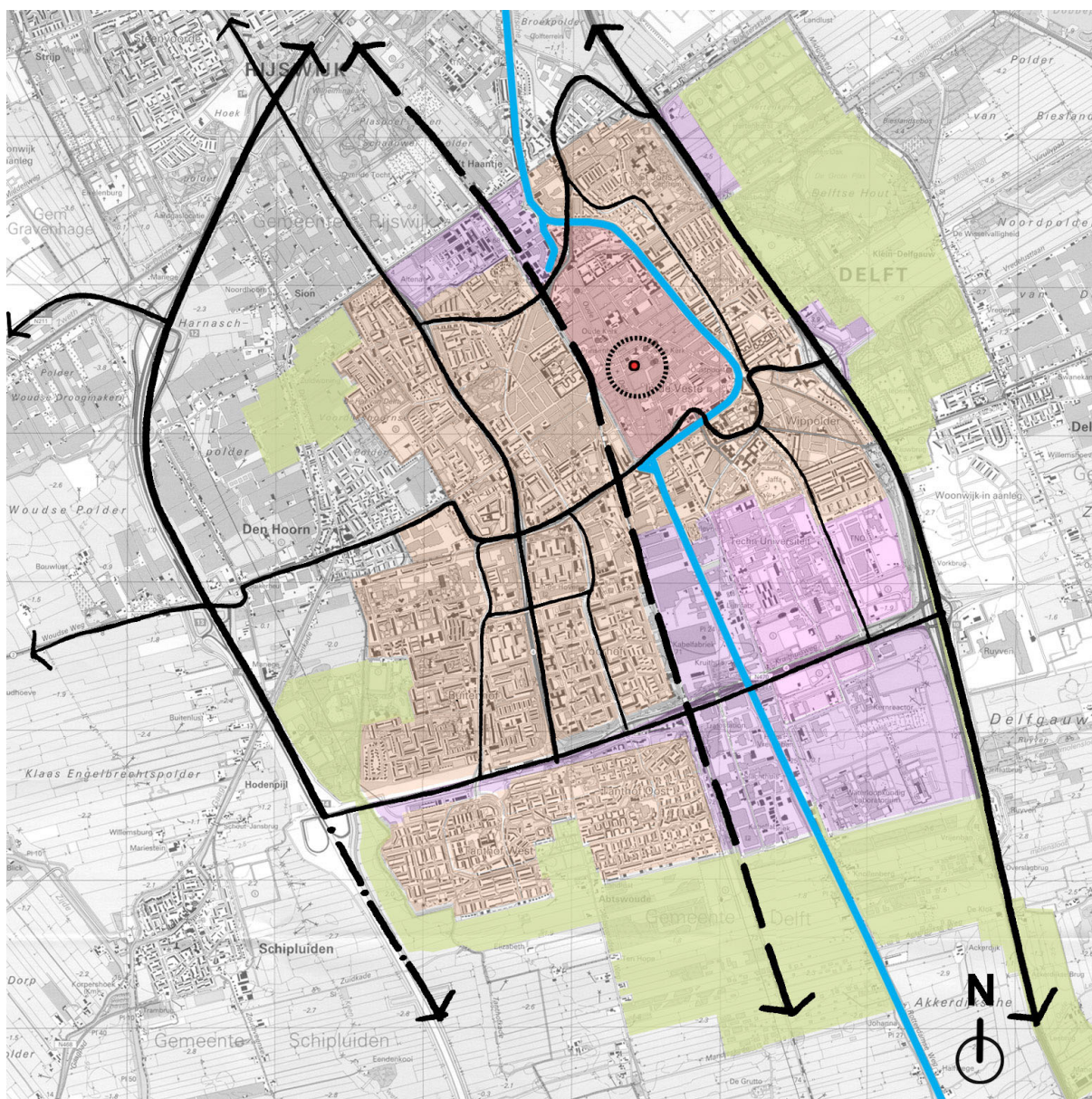


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Oude Langendijk 14



4 juli 2008

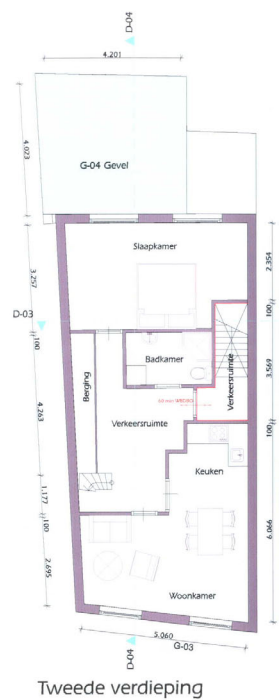
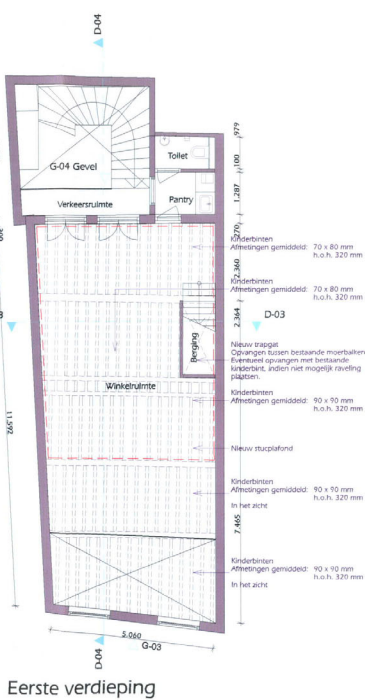
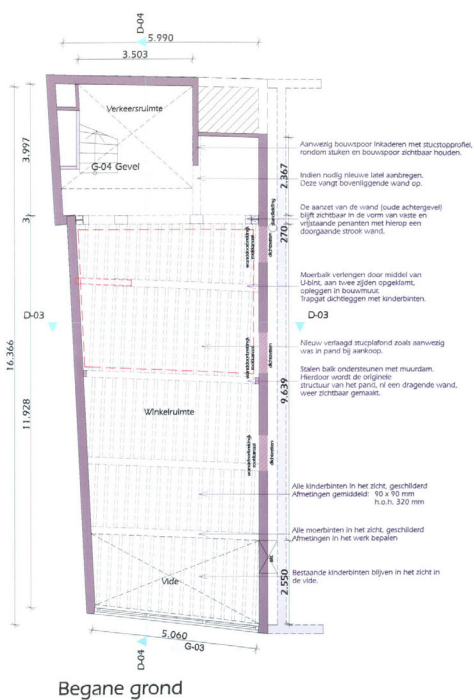
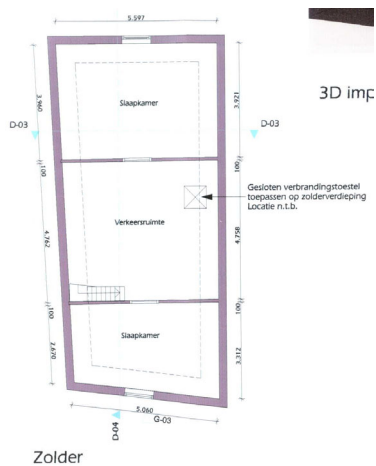


Afbeelding 1: Ligging in de stad

1. Inleiding

Door Rob van der Leeuw Vastgoed bv is een bouwvergunning ingediend. Het betreft een bouwaanvraag om een bestaand pand aan de Oude Langendijk 14 te verbouwen. De eerste verdieping van het pand wordt gewijzigd van een woonfunctie in een winkelfunctie. De bestaande aanbouw wordt vergroot van één naar twee bouwlagen. Met de ingediende aanvraag wordt beoogd de bruikbaarheid van de winkelfunctie in het pand te vergroten.

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Binnenstad. Het gebruik van de eerste verdieping als winkel is in strijd met de gebruiksvoorschriften uit het bestemmingsplan. Het vergroten van de aanbouw is in strijd met de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan.



afbeelding 2: bouwplan

2. Beschrijving van het bouwplan

In de binnenstad van Delft ligt de winkelstraat “Oude Langendijk”. Dit is een rij met op de begane grond hoofdzakelijk winkels met daarboven woningen.

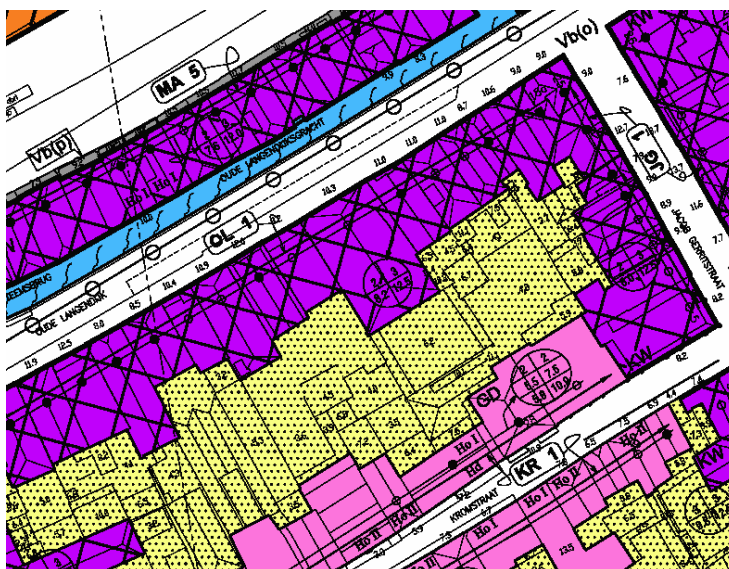
Dit bouwplan betreft het vernieuwen van de indeling en het exterieur van het pand aan de Oude Langendijk 14.

In de huidige situatie bevindt zich op de begane grond de winkel, daarboven wordt op 2 verdiepingen en de zolder gewoond. Bij dit bouwplan wordt de indeling gewijzigd. De winkel wordt met een bouwlaag vergroot zodat een winkel van twee lagen ontstaat, de woning wordt met 1 bouwlaag verkleind en beslaat alleen nog de tweede verdieping en de zolder. Daarnaast wordt aan de achterzijde de bestaande aanbouw vergroot van één naar twee bouwlagen en wordt de goothoogte 6,92 meter. Deze aanbouw dient als verkeersruimte voor de winkel en de bovenliggende woning.

Door de verbouwing wordt de winkel vergroot van 63,4m² naar 112,3m² en de woning wordt verkleind van 106m² naar 73,1m².

3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Binnenstad” dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Delft op 31 oktober 2002 en is goedgekeurd op 17 juni 2003. Na de uitspraak van de Raad van State van 12 mei 2004, is een revisiebesluit genomen door Gedeputeerde Staten op 14 februari 2006. Het bestemmingsplan kent aan de gronden de bestemming toe van “kernwinkelgebied” en “erf”. In artikel 17 kernwinkelgebied van de voorschriften is bepaald dat de gronden op de begane grond onder andere bestemd zijn voor winkels. Op de verdiepingen van de hoofdgebouwen zijn woningen toegestaan.



afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplan Binnenstad

Binnen de bestemming erf zijn de gronden onder andere bestemd voor bijgebouwen en/of aanbouwen bij hoofdgebouwen, met dien verstande dat aanbouwen voor dezelfde doeleinden mogen worden gebruikt als de bijbehorende hoofdgebouwen. Artikel 6 geeft de voorwaarden waaraan een aanbouw moet voldoen. Zo mag een aanbouw volgens dit artikel niet meer bedragen dan 20% van de voor “erf” bestemde gronden met een minimum van 20m² en mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw.

Het gebruik van de eerste verdieping als winkel is in strijd met de gebruiksvoorschriften uit het bestemmingsplan. Het vergroten van de uitbouw is in strijd met de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan. Artikel 17, lid 3 van het bestemmingsplan “Binnenstad” geeft een mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor het gebruik van de 1^e verdieping als winkel mits de woonfunctie in het hoofdgebouw gehandhaafd blijft op de erboven gelegen verdiepingen. Voor de bouw van een aanbouw in ten hoogste 2 lagen is volgens artikel 6, lid 3, sub b ook een binnenplanse vrijstelling

mogelijk. Er dient hier rekening te worden gehouden met artikel 5, lid 3, sub e6, de afstand tussen twee tegenover elkaar gelegen (achter)gevels zal ten minste 25 meter bedragen indien een of beide hoofdgebouwen drie bouwlagen hebben. De bouwhoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de corresponderende bouwlaag van het hoofdgebouw. De grondoppervlakte van beide lagen bij elkaar opgeteld mag niet meer zijn dan de grondoppervlakte die artikel 6, lid 2 sub b voorschrijft. Dit is echter wel het geval, een vrijstelling op basis van artikel 6, lid 3, sub b is dan ook niet van toepassing. De totale oppervlakte aan aanbouwen mag zijn 20 m², deze is na de verbouwing 16,93 m² per verdieping dus 33,86m².

Realisatie van de aanbouw en het gebruik van de eerste verdieping van het hoofdgebouw als winkel vergt aldus een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

4. Korte beschrijving van bestaande situatie

De locatie aan de Oude Langendijk 14 ligt aan de zuidzijde van de binnenstad van Delft. Het bestaande pand is momenteel in gebruik als winkel en woning. De winkel is gevestigd op de begane grond en het woongedeelte op de eerste verdieping, tweede verdieping en de zolder.



afbeelding 4: situatie

5. Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het pand bevindt zich in het autoluwplusgebied. Autoverkeer zonder ontheffing is hier niet toegestaan. Door de verbouwing nemen de verkeersstromen niet toe. In het kader van de bereikbaarheid zijn derhalve geen maatregelen nodig.

Parkeren

De parkeervraag blijft volgens de parkeernorm gelijk: Als gevolg van het kleiner worden van het woonoppervlak van de woning, wijzigt de parkeervraag volgens de norm van 1,3 naar 1,1 parkeerplaats per woning. Het vergroten van het winkeloppervlak zorgt daarentegen voor een toename van de parkeervraag door werknemers: deze stijgt van 0,3 naar 0,5 parkeerplaats voor het winkeldeel van het pand. Het bezoekersaandeel van de extra

parkeervraag blijft in deze berekening buiten beschouwing: aangenomen wordt dat bezoekers parkeren in één van de parkeergarages of -terreinen in de binnenstad. In het kader van de parkeernorm zijn derhalve geen maatregelen nodig.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte is minder dan 5 minuten lopen vanaf het pand: Het betreft de halte "Markt", ter hoogte van het pand aan de Oude Langendijk 6 en de Wijnhaven. Hier stopt lijn 80/82:Delft/IKEA – Delft/Abtwoudsepark vv via Station Delft CS. Halteerfrequentie in beide richtingen is buiten kantoortijden éénmaal en tijdens kantoortijden tweemaal per uur. De locatie is hiermee goed ontsloten door openbaar vervoer.

Conclusie

De voorgenomen verbouwing heeft op het gebied van Mobiliteit geen gevolgen: er hoeven derhalve geen maatregelen genomen te worden.

6. Milieuaspecten

De bouw heeft geen gevolgen voor de aspecten luchtkwaliteit, geluid, geur, externe veiligheid, bodem, water of milieuzonering. Ook is het plan niet gelegen in een ecologische zone en heeft het geen negatieve effecten op het openbare groen.

7. Stedenbouw

Het bouwplan is gelegen in het kernwinkelgebied van de historische binnenstad van Delft, in het autoluwe gedeelte. Omdat alleen de indeling van het pand verandert, de winkelfunctie wordt doorgezet op de eerste verdieping, heeft het geen ruimtelijk effect op de omgeving.



afbeelding 5: luchtfoto Oude Langendijk

8. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het bouwplan laat de historische perceelindeling, de voor zo'n binnenstad perceel karakteristieke bebouwing met een smal, diep hoofdhuis vanaf de straatzijde en op het erf verder achterhuizen en/of aanbouwen volledig intact. De bestaande, in de late 19^e eeuw definitief tot stand gekomen hoofdvorm blijft eveneens ongewijzigd. Het plan is geheel passend vanuit cultuurhistorisch perspectief. De procedure voor de monumentenvergunning is reeds afgerond.

Archeologie

Bij onderhavige ontwikkeling vinden geen grondroerende activiteiten plaats. Derhalve behoeven er geen maatregelen te worden genomen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg.

9. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

De verschillende beleidsnota's van Rijk, Provincie en Gemeente richten zich op een hoger schaalniveau. Deze doen geen uitspraak over ruimtelijke ingrepen van beperkte omvang zoals dit bouwplan.

10. Procedure

Het bouwplan wijkt slechts in geringe mate af van het vigerende bestemmingsplan. In het raadsbesluit van 22 december 2005 en 31 januari 2008 inzake de nieuwe opzet ontwikkelingsplannen is bepaald dat voor dergelijke afwijkingen ruimtelijke onderbouwingen worden vastgesteld door B&W zonder separate inspraak.

De bouwaanvraag en de ruimtelijke onderbouwing worden samen ter inzage gelegd voor een periode van zes weken met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

11. Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De verbouwing van het pand wordt door een particulier gerealiseerd en gefinancierd.

12. Samenvatting en conclusies

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van de bouwaanvraag voor de verbouwing van een bestaand pand aan de Oude Langendijk 14. Het toekomstig gebruik en de vergroting van de uitbouw passen niet binnen de huidige bestemming. De bouwaanvraag impliceert daarom tevens een verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering voor een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan. Er bestaan geen stedenbouwkundige, milieutechnische of verkeerskundige bezwaren tegen dit bouwplan. Het plan past voorts binnen het gemeentelijke beleid.

Vakteam Ruimtelijke Ordening, Delft, 4 juli 2008