

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van

Het verbouwen (samenvoegen) van twee pakhuisjes/bedrijfjes
tot één woning Vijverstraat 4 -6



Gemeente Delft
Vakteam Ruimtelijke Ordening

5 juli 2006

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van

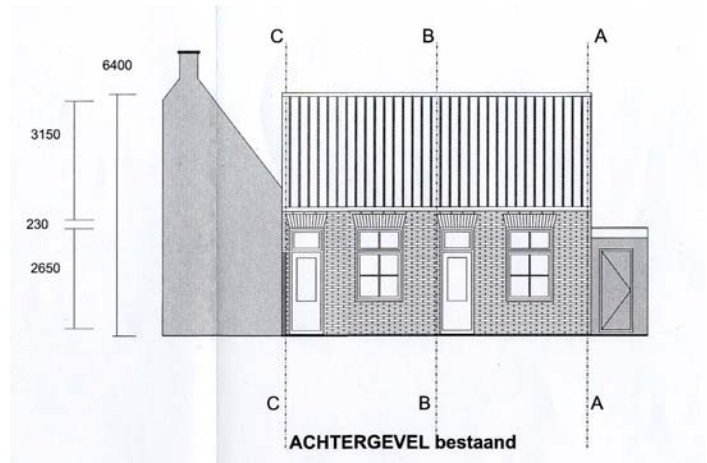
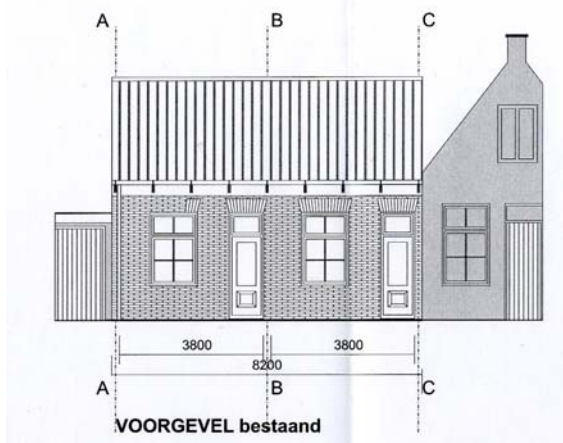
Het verbouwen (samenvoegen) van twee pakhuisjes/bedrijfjes tot één woning Vijverstraat 4 -6

1 Aanleiding

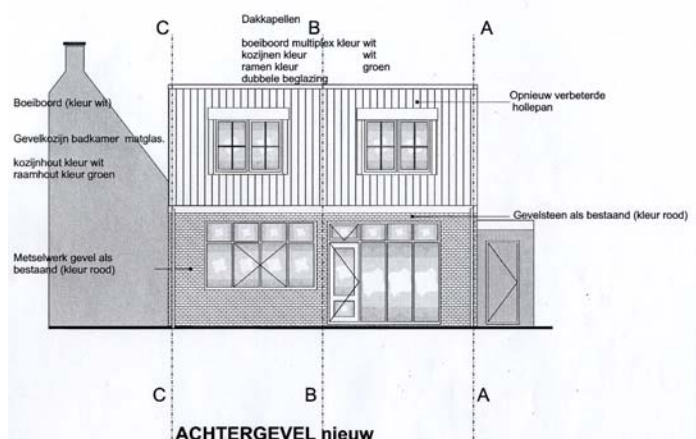
De eigenaar van de panden Vijverstraat 4 en 6 heeft een bouwaanvraag ingediend, waarin verzocht wordt om 2 pakhuisjes tot één woning samen te voegen. De panden zijn gebouwd als zogenaamde 'arbeiderswoningen'. Rond 1965 is de bewoning gestaakt en in het bestemmingsplan Binnenstad is de bestemming "erf" op de percelen gelegd. Voor de realisatie van het bouwplan is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO benodigd.

2 Samenvatting

Het bouwplan betreft een samenvoeging van twee panden tot één woning. De bouwwerken bestaan uit één bouwlaag met een kap en hebben een grondvlak van 6,00 bij 4,10 meter per pand. De goothoogte bedraagt 2,65 meter en de nokhoogte is 6,40 meter. Medio de zestiger jaren van de vorige eeuw is de bewoning gestaakt en zijn de panden gebruikt als bedrijfsruimte en opslag. De aanvrager is voornemens de beide panden samen te voegen en te verbouwen tot één woning. Zo ontstaat er een woning met een grondafmeting van 6,00 bij 8,20 meter, waarbij het totale gebruiksoppervlak na realisatie ca. 81,2 m² zal bedragen. De verbouwing heeft betrekking op het maken van een doorbraak en het maken van dakkapellen in het voor- en achterdakschild om de kapruimte geschikt te maken als woonruimte. De buitenafmetingen worden niet gewijzigd, er vindt geen volumevergroting plaats.



3



3 Toets aan het vigerend bestemmingsplan

De panden zijn gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Binnenstad” (goedgekeurd 17 juni 2003) vigeert. De gronden hebben de bestemming ‘erf’. Omdat het ingediende bouwplan een woonbestemming betreft, is het in strijd met de gebruiksbepalingen van het geldende bestemmingsplan.



Het bestemmingsplan staat op de percelen Vijverstraat 4-6 met de bestemming 'erf' een goothoogte toe van 2,70 meter. Ten hoogste 20% van de voor 'erf' bestemde gronden mag worden bebouwd, met dien verstande dat bij ieder hoofdgebouw te allen tijde 20 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd. De grondoppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m² per hoofdgebouw. Het bouwplan bestaat uit het samenvoegen en verbouwen van een bijgebouw tot één woning. Zo ontstaat er een woning met een grondoppervlakte van 6,00 bij 8,20 meter, waarbij het totale gebruiksoppervlak na realisatie ca. 81,2 m² zal bedragen. De verbouwing heeft betrekking op het maken van een doorbraak en het maken van dakkapellen in het voor- en achterdakschild om de kapruimte geschikt te maken als woonruimte. De buitenafmetingen worden niet gewijzigd, er vindt geen volumevergroting plaats. Niettemin past het bouwplan voor wat betreft de bouwvoorschriften voor bijgebouwen niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Verder zijn de percelen Vijverstraat 4-6 gelegen in een gebied dat is aangewezen als transformatielocatie. Hiervoor zijn in bijlage III van de voorschriften van het bestemmingsplan bij transformatielocatie 9, voor de Vijverstraat, in de juridische begrenzing voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, criteria vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt mogelijkheden om kleinschalige woningbouw toe te voegen door bijvoorbeeld verbouwing van bestaande schuren tot kleine woningen. Het onderhavige bouwplan past binnen voornoemde wijzigingsbevoegdheid.

4 Bestaande situatie

De locatie bevindt zich in het zuidoosten van de binnenstad. De Vijverstraat is een achtersteeg binnen het bouwblok tussen de Gasthuisgracht en de Zuidergracht. De beide grachten hebben voornamelijk een woonfunctie en de bebouwing is ook als zodanig bestemd. De bebouwing aan de Vijverstraat valt, voor zover niet van woningen sprake is, onder de bestemming “erf”.

De bouwhoogte aan de grachten is voornamelijk twee lagen met kap. Aan de Gasthuisgracht zijn historische panden met klokgevels te vinden. Aan de Vijverstraat zelf is de bebouwing één laag met kap. In de beschrijving van de transformatielocatie in het bestemmingsplan Binnenstad wordt de huidige situatie als volgt gekenschetst: 'opslaggebouwen, oud en nieuw door elkaar, deels bouwvallig. Slechte buitenruimte bij recente wooncomplexen'.

5 Stedenbouwkundige visie

5.1 Algemeen

De in het bestemmingsplan Binnenstad omschreven transformatie formuleert voor het plangebied de volgende doelstellingen: 'verbetering openbare ruimte en speelplekken, mogelijke toevoeging van kleinschalige woningbouw (8-12 eenheden) ook door verbouwing van bestaande schuren tot kleine woningen (.....) De toetreding van zonlicht en daglicht in bestaande tuinen en woningen mag niet in onevenredige mate verminderen'.

De aanvraag voldoet aan de uitgangspunten voor de transformatielocatie. Het betreft echter een bouwplan met een geringe ruimtelijke relevantie en van enige vorm van transformeren van het hele gebied is hier geen sprake. Het maken van een wijzigingsplan als basis voor het bouwplan is ongewenst, omdat het gebied uit meerdere kavels bestaat. Deze kavels zijn in particulier bezit en alleen van onderhavig perceel is bekend dat er concrete bouwinitiatieven zijn. Hierdoor is het niet haalbaar voor de gehele transformatielocatie een wijzigingsplan op te stellen in dezelfde gedetailleerde systematiek als het bestemmingsplan Binnenstad.

Om medewerking te kunnen verlenen aan onderhavig bouwinitiatief is derhalve besloten tot het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, die als motivering nodig is voor het verlenen van de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

5.2 Mobiliteit

Autoverkeer en parkeren

De Vijverstraat is een smal straatje, waar geen openbare parkeerplaatsen zijn. Ook in het bouwplan wordt geen parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd.

De gemeente Delft hanteert parkeernormen waar bij nieuwbouw of verbouw aan dient te worden voldaan. Deze normen zijn vastgelegd in de Nota Parkeren en Stallen (2006), die is vastgesteld door de gemeenteraad.

De koopprijs van de woning zal naar verwachting tussen de € 150.000,- en € 300.000,- liggen. De woning valt daarmee in de categorie "Vrije sector midden/laag". De parkeernorm bedraagt hiervoor in de binnenstad 1,3 pp/woning.

De huidige bestemming van het pand is pakhuis. Daarvoor waren het twee woningen. Voor een pakhuis geldt een parkeernorm van 0,25 pp/ 100m². De totale oppervlakte is 2 verdiepingen van 52 m², wat neerkomt op een parkeerbehoefte van 0,26 parkeerplaatsen. Voor de voormalige bestemming van twee woonhuizen zou nu een parkeernorm van 2,6 gelden.

Het betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij het pand weer wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke functie. De eerste aanvraag voor het project is al in 2001 gedaan, voordat de huidige parkeernormen van de gemeente Delft van kracht waren. Om deze redenen kan worden toegestaan dat de parkeernorm van 1,3 in eerste instantie in de openbare ruimte wordt opgevangen en dat op termijn een parkeerplek verworven wordt in een parkeergarage.

Langzaam verkeer

Volgens de Nota parkeren en stallen dient per woning: tenminste één, van buiten toegankelijke, afsluitbare bergruimte aanwezig te zijn, waarvan de vloeroppervlakte tenminste 3,5 m² is en waarvan de breedte ten minste 1,5 meter en de hoogte ten minste 2,1 meter is, of ten minste een overdekte stallingsmogelijkheid voor 2 fietsen aanwezig te zijn in een gemeenschappelijke overdekte stallingsvoorziening, maximaal 50 meter van de woning. De entree/berging in het bouwplan voldoet aan de vereiste afmetingen voor een fietsenberging.

5.3 Kabels en leidingen

De vrijstelling leidt niet tot extra ingrepen in de grond en zal geen invloed hebben op kabels en leidingen.

5.4 Milieu

Water

De Vijverstraat ligt niet in een polder. Daarom is er voor dit gebied geen wateropgave.

Ecologie

De locatie ligt niet binnen of nabij de ecologische hoofdstructuur van Delft. De vrijstelling is niet van invloed op het voorkomen van soorten

Luchtkwaliteit

Op 6 juli 2006 heeft de gemeente Delft een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor dit plan. De woning is gelegen in de Vijverstraat, dit is een autoluwe straat. Door dit bouwplan wordt er niet meer verkeer aangetrokken. Er komt zeer weinig autoverkeer voor op de Vijverstraat en omringende wegen. Uit het onderzoek blijkt dat op alle onderzochte wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit.

Geluid

De twee woningen liggen niet in een zone wegverkeerslawaaï, noch is een zone spoorweglawaaï, noch in een zone industrielawaaï. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Geur

De woningen liggen buiten de lichte geurhindercontour van DSM Gist.

Bodem

Twee bestaande woningen, welke als opslagplaats zijn gebruikt, worden samengevoegd tot één woning. Bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Externe veiligheid

De woningen liggen niet in de nabijheid van bedrijven met gevaarlijke stoffen of routes voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Milieuzonering bedrijven

In de directe omgeving van de woningen zijn geen bedrijven gevestigd.

Energie, duurzaam bouwen en Politiekeurmerk

Het plan maakt het verbouwen van twee pakhuysjes tot een woning mogelijk. In het Klimaatplan is opgenomen dat voor nieuwbouwwoningen een inspanningsverplichting van 15-20% t.o.v. de EPC in het Bouwbesluit geldt. Daarnaast dient bij de bouw alle vaste en 50% van alle (niet kostenneutrale) maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw te worden uitgevoerd.

In het raadsbesluit van 21 februari 2002 is vastgesteld dat zowel het stedenbouwkundig plan als de woningen moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit houdt voor de gemeente een inspanningsverplichting in ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied, maar ook voor de bouwer ten aanzien van de woningen.

5.5 Ruimtelijke structuur

De Vijverstraat is een achterstraatje tussen de Gasthuislaan en de Zuiderstraat en ontsluit het binnengebied van het bouwblok. Aan het straatje zijn verschillende opslaggebouwen gesitueerd. Het bouwplan betreft twee van dergelijke pakhuysjes. De verbouwing is grotendeels intern, waardoor de stedenbouwkundige situatie niet wijzigt. Door de verandering van het gebruik zal het achterpadkarakter van de Vijverstraat verminderen.



5.6 Functies

Met dit plan wordt op bescheiden wijze de woonfunctie in de binnenstad versterkt. Dit juicht de gemeente Delft toe en is conform het ingezette beleid zoals geformuleerd in het bestemmingsplan Binnenstad.

5.7 Cultuurhistorie

De Vijverstraat is aangelegd op het voormalige terrein van het Sint-Agnesklooster, waarnaar ook de naam "t Klooster" verwijst, de naam van de straat waarop de Vijverstraat uitkomt. Mogelijk bezat dat klooster een vijver. Na de reformatie werd het klooster in 1573 opgeheven. In het complex vestigde in 1593 zich de tapijtweverij. Blijkens de Kaart Figuratief van Delft uit 1675-1678 vormde de noordzijde van de Vijverstraat aanvankelijk de achterzijde van achtererven van huizen aan de Gasthuislaan. Op de oudste kadastrale kaart, de Kadastrale Minuut uit 1832, is te zien dat er toen inmiddels langs de noordzijde van de Vijverstraat zelfstandige huisjes waren verzezen waaronder de twee huisjes waar de voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft. De bouwwijze wijst op een datering daarvan kort voor 1832, wellicht in het eerste kwart van de 19de eeuw. De huisjes waren in oorsprong woningen. Later, toen ze niet meer voldeden aan woningeisen, door hun geringe afmetingen en ongetwijfeld slecht geworden onderhoudstoestand, werden ze in

gebruik genomen als pakhuis en waarschijnlijk zelfs officieel tot onbewoonbaar verklaarde woning bestempeld. Een omvorming tot pakhuisje gebeurde bij meerdere van dergelijke oude kleine arbeiderswoningen, onder meer bij een rijtje huisjes aan 't Klooster dat enige jaren geleden werd gerenoveerd en de woonbestemming terugkreeg.

Uit de historische gegevens is af te leiden dat onderhavig gebouw als kleinschalige hoofdbebouwing kan worden beschouwd. Het samentrekken van de kleine woningen is een goede manier en eigenlijk zelfs een voorwaarde, om er weer een woonfunctie aan te kunnen geven die tegemoet komt aan huidige wooneisen. De voorgenomen renovatie van de huisjes betekent de redding van een kwetsbare categorie historische bebouwing.

Het plan betreft een functiewijziging en interne bovengrondse verbouwing. Er zijn geen diepe ontgravingen voorzien. Archeologisch onderzoek is vooralsnog niet aan de orde. Het is evenwel niet uitgesloten dat er zich archeologische resten onder de huisjes bevinden.

6 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid (RO)

Voor de toekomstige ruimtelijk structuur van geheel Delft zijn verschillende beleidsdocumenten richtinggevend. Te noemen zijn de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra, die opgevolgd wordt door de Nota Ruimte, het streekplan Zuid-Holland West (februari 2003), het Regionaal Structuurplan Haaglanden (februari 2002) en de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 (december '98).

De beleidsuitspraken in ruimtelijke nota's op rijksniveau zijn voor het beleid op een lager schaalniveau richtinggevend. Echter de beleidslijnen zijn van een dusdanig abstractieniveau dat hieruit voor onderhavig bouwplan geen directe, concrete beleidsvoornemens zijn te destilleren.

In het Streekplan Zuid-Holland West is de locatie gelegen binnen de legenda-eenheid stads- en dorpsgebied. In het streekplan staat stads- en dorpsgebied omschreven als een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen. Ook in het Regionaal Structuurplan Haaglanden is de locatie bestemd als bestaand stads- en dorpsgebied. Het bouwplan past binnen het provinciaal en regionaal beleid.

De Ontwikkelingsvisie Delft 2025 is bedoeld als leidraad voor het ruimtelijk beleid. Het stuk is bedoeld als een "ruimtelijke vertaling" van de strategie om Delft te ontwikkelen tot Kennisstad en als compacte stad. Een compacte stad betekent dat er op een relatief klein oppervlak ruimte gevonden moet worden voor de diverse functies die een stad dient te huisvesten, zoals wonen, werken, recreatie, water en infrastructuur. Intensief gebruik wordt op delen van het Delftse grondgebied nagestreefd. Voor wonen in Delft betekent dit dat er voldoende aanbod van woningen moeten komen met een diversiteit aan woonmilieus. Het bouwplan draagt bescheiden bij aan het bereiken van deze doelstelling.

7 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het financiële risico van de verbouwing van de pakhuisjes tot een woning komt voor rekening van de aanvrager. De aanvrager verbouwt de pakhuisjes voor eigen gebruik. Het bouwplan dat is opgesteld is financieel haalbaar.

De ruimtelijke onderbouwing is vastgesteld door burgemeester en wethouders en is ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad. Vervolgens zal de ruimtelijke onderbouwing in het kader van de vrijstellingsprocedure samen met de bouwaanvraag gedurende 6 weken ter inzage liggen. Gedurende de

termijn van terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend. De indieners van zienswijzen worden tijdens een hoorzitting in de gelegenheid de zienswijzen mondeling toe te lichten. Vervolgens zal het college van burgemeester en wethouders een beslissing nemen op de bouwaanvraag en het verzoek om vrijstelling. Bij deze beslissing zullen de ingediende zienswijzen worden meegewogen.