

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201603536

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Copernicusstraat 198A tot 2 woningen door het plaatsen van een dakopbouw

Adres: Copernicusstraat 198A

Datum Besluit (P) (GG): 23-06-2016

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6011891.out.pdf

Documentid: 32188839

Bestandsgrootte: 127501



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201603536/6011891
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp
weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Copernicusstraat 198A

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 2 maart 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Copernicusstraat 198A tot 2 woningen door het plaatsen van een dakopbouw.

Uw aanvraag omvat de activiteiten “Ontheffing kruimel” en “Bouwen” waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen.

[Geanonimiseerd]

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

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Wij wijzen u erop dat u een gedeelte van de betaalde leges kunt terugvragen na weigering van de omgevingsvergunning of een eerste- of tweede fase beschikking. Een aanvraag tot teruggave kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Beoordeling activiteiten

Beoordeling activiteiten:

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nummer 3223.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel "Woonfunctie vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd Stadsgezicht "Valkenboskwartier" en betreft geen bouwwerk dat wordt vermeld op de lijst Rijks- en

Beoordeling activiteit "Bouwen"

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan "Regentesse-/Valkenboskwartier Noord", waar in het onderhavige geval de bestemming "meergezinshuizen met bijbehorende tuinen" (M3G artikel 4 van de planvoorschriften) is opgenomen;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft "dakopbouw" en de "goothoogte", waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden

Nu gebleken is, dat er geen medewerking wordt verleend aan het afwijken op basis van artikel 4 van de planvoorschriften is er ook geen noodzaak om toepassing te geven aan het afwijken op basis van artikel 2.5.30 vierde lid van de bouwverordening voor het realiseren van 0,7 parkeerplaatsen extra op eigen terrein.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 15 juni 2016 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Extra bouwlaag' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

De commissie kan niet instemmen met het uiterlijk van de dakopbouw. De voorgestelde vormgeving, in het bijzonder de gevelindeling, de materialen en de detaillering, sluiten geenszins aan bij de bestaande bebouwing. Zowel ten opzichte van de onderliggende architectuur als in het beschermd stadsgezicht leidt het voorstel tot een verarming van het beeld.

De commissie constateert daarnaast verschillen tussen de tekeningen, de aanzichten en de detaillering komen niet met elkaar overeen.

Wij nemen de advisering van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit “Bouwen”

Op grond van de beoordeling van de activiteit bestaat er bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit “Bouwen”.

Beoordeling activiteit “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan “Regentesse-/ Valkenborskwartier Noord”, waar in het onderhavige geval de bestemming “Meergezinshuizen met bijbehorende tuinen”(M3G artikel 4 van de planvoorschriften) is opgenomen;

Ingevolge artikel 4 “Woondoeleinden” van de planvoorschriften zijn de gronden, welke blijkens de kaart als zodanig aangewezen bestemd voor:

- Meergezinshuizen(MG)

Een en ander met in de bestemming passende ander bouwwerken met tuinen, met dien verstande dat: B met betrekking tot de bouwstroken het bepaalde in tabel I van toepassing is, uitgezonderd de bouwstroken type E/M(A)G en E/M(B)G.

Max. aantal bouwlagen 3. Strijdig door toevoeging van deze dakopbouw 4^e bouwlaag. Volgens begripsomschrijving valt dit niet onder een kap of een kapverdieping.

Goothoogte max. 9 meter conform Tabel 1. Bouwplan heeft goot hoogte > 9 meter derhalve strijdig.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft “dakopbouw” en “de goothoogte” op grond van artikel 4 van de planvoorschriften.

Ingewonnen advies:

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid. Wij zijn niet bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

In beginsel ziet de afdeling Stedenbouw & Planologie geen bezwaar tegen de realisatie van een dakopbouw op de bestaande woning aan de Copernicusstraat 198. Het vigerende bestemmingsplan wordt momenteel geactualiseerd. Waarbij onder andere voor dit bouwblok de mogelijkheid geboden wordt om een kapverdieping toe te voegen.

Kapverdiepingen dienen te zijn voorzien van dakschilden die passend zijn in het straatbeeld van het gemeentelijk beschermde stadsgezicht. Het bouwplan voldoet hier niet aan. Mede gezien de advisering van de afdeling Monumentenzorg..(Deze (te hoge) dakopbouw is een toevoeging die de harmonie en samenhang in de straat teniet doet. De Copernicusstraat ligt in gemeentelijk beschermd stadsgezicht. De bebouwing is van de originele bouwtijd en de architectuur in dit deel van de straat is overwegend gaaf, behorende bij de karakteristieke bebouwing.)

Daarnaast mag een kapverdieping en/of dakopbouw alleen functioneel gerealiseerd worden ter uitbreiding van de daaronder gelegen woning. Na het verlenen van een dergelijke vergunning is het ten minste 10 jaar verboden om de woning te splitsen. Het voorgestelde bouwplan is voornemens de woning te splitsen na de realisatie van de kapverdieping. Dit is onacceptabel en daarom adviseren wij negatief.

Eindoordeel activiteit “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”.