

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:201706899

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gedeeltelijk veranderen en vergroten van het bijgebouw in de achtertuin behorende bij de winkel Oudemansstraat 206

Adres: Oudemansstraat 206

Datum Besluit (P) (GG): 14-06-2017

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6366053.out.pdf

Documentid: 32772552

Bestandsgrootte: 100637



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Oudemansstraat 206

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 12 april 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk veranderen en vergroten van het bijgebouw in de achtertuin behorende bij de winkel Oudemansstraat 206.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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 bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten 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 documenten.**

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

201706899/6366053

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

-

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201706899/6366053

*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](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

Bijlage

## **Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nr. 4820 t/m 4823.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel - Overige gebruiksfunctie- vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Laakkwartier'.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Laakwijk-Schipperskwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-3' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van het bijgebouw tot een aangebouwd bijgebouw welke gebruikt zal worden als magazijn.

De voor 'Gemengd-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en detailhandel, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen, tuinen en erven, paden groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van aanbouwen geldt o.a. dat het bijbehorende erf voor niet meer dan 50% bebouwd mag worden en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 50%. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn echter niet bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om niet af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het (ver-) bouwplan niet toeneemt.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Op 13 juni 2017 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
201706899/6366053

**Niet akkoord**

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

Het geheel dichtbouwen van het van het achtererfgebied vormt een aantasting van de karakteristieke openheid van dit gebied en is daardoor niet wenselijk.

**Eindoordeel activiteit 'Bouwen'**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' en de daaraan verbonden advisering bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.**

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Laakwijk-Schipperskwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-3' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van het bijgebouw tot een aangebouwd bijgebouw welke gebruikt zal worden als magazijn.

De voor 'Gemengd-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en detailhandel, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen, tuinen en erven, paden groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van aanbouwen geldt o.a. dat het bijbehorende erf voor niet meer dan 50% bebouwd mag worden en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 50%. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 8.3, onder b en artikel 28.3, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn echter niet bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de voorschriften voor een bebouwingspercentage van een erf bij een hoofdgebouw tot 100% indien:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarde(n);
- b. de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende opstallen niet onevenredig worden geschaad;
- c. een bouwplan in stedenbouwkundig opzicht past in de omgeving, mede gelet op de situering, kapvorm en hoogte-differentiatie;
- d. op andere gronden dan die waarop de aanvraag betrekking heeft niet een situatie ontstaat die in strijd is met bij of krachtens de wet voorgeschreven bepalingen en/of met de regels van dit plan.

Het aangevraagde oppervlak is te hoog. Het gaat om twee percelen naast elkaar, die in gebruik zijn van een kapper/ tatoeage winkel. De aangevraagde uitbouw omvat dus ook de buitenruimte van twee naast elkaar gelegen percelen. Dit is te massief en heeft geen goed effect op de ruimtelijke kwaliteiten van de gesloten bouwblok.

Kenmerkend voor dit deel van het beschermd stadsgezicht zijn de gesloten bouwblokken met vrij open, en deels groene, binnen gebieden. Het bestemmingsplan bewaakt deze openheid. Het nu voorliggende plan, waarbij het gehele kavel bebouwd gaat worden, vormt een aantasting van de bovengenoemde karakteristieken. Het geheel dichtbouwen van het kavel is vanuit een cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk, dit wordt gezien als een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
201706899/6366053

Gelet hierop wordt er niet voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de genoemde afwijkingsbevoegdheid.

**Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

**Op basis van de beoordeling van de aanvraag ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ en de daaraan verbonden advisering bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.**