

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201714366

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het realiseren van een kelder onder de eengezinswoning Frankenslag 400, het verbouwen en splitsen naar 2 wooneenheden en het maken van een dakterras

Adres: Frankenslag 400

Datum Besluit (P) (GG): 23-11-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6541465.out.pdf

Documentid: 33060506

Bestandsgrootte: 101376



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Frankenslag 400

Uw brief van

Ons kenmerk

201714366/6541465

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 3 augustus 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een kelder onder de eengezinswoning Frankenslag 400, het verbouwen en splitsen naar 2 woningen en het maken van een dakterras.

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 bijlage waarin per activiteit de beoordeling en 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 en rapporten.

[Geanonimiseerd]

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.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nr 3572.

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 Rijks beschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Statenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Verkeer-Verblijfsstraat' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het verbod op het splitsen van woningen, de parkeernormen, overschrijding van het bouwvlak door de koekoeken en overschrijding van de maximale bouwhoogte door het dakterras. 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'.

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

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 27 september 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

De commissie kan instemmen met het voorstel. De beide koekoeken die worden gerealiseerd ten behoeve van de kelderverdieping zijn goed geïntegreerd in het geheel. Het balkon op de eerste verdieping aan de achterzijde wijkt af van de structuur van het bouwblok maar past binnen het ensemble. Hetzelfde geldt voor het dichtzetten van de set-back op de tweede verdieping. Het dakterras

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201714366/6541465

is voldoende terug geplaatst ten opzichte van zowel de voor- als de achtergevel waardoor die niet tot een verstoring van het gevelbeeld zal leiden.

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit 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 ‘Statenkwartier’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-1’ en ‘Verkeer-Verblijfsstraat’ met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 19.2.1 onder e van de bouwregels van het bestemmingsplan omdat het verboden is een bestaande woning te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen. Daarnaast overschrijdt het dakterras de maximale bouwhoogte van 11 meter. Deze is daarom in strijd met het bepaalde in artikel 19.2 onder b. De koekoeken zijn ondergrondse bouwwerken welke buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan. De koekoek aan de voorzijde is daarnaast in strijd met de bestemming Verkeer-Verblijfsstraat. Ook voldoet de aanvraag niet aan artikel 29 onder b van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto’s op eigen terrein.

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

De kelder is op grond van de bouwregels direct toegestaan en er is geen stedenbouwkundig bezwaar tegen de geringe bouwkundige overschrijdingen voor wat betreft de koekoeken en de hoogte van het dakterras. Het bouwvlak is 15 meter diep. Zowel aan de voor- als achterzijde overschrijden de koekoeken het bouwvlak. De koekoek aan de achterzijde is ten opzichte van de tuin een kleine uitbreiding en tast zodoende het gebruik van de tuin niet wezenlijk aan. De koekoek aan de voorzijde is niet dieper dan anderhalve stoeptegels, de ruimte die ook beschikbaar is voor een geveltuin. Daarnaast is het een oplossing die ook regelmatig werd gerealiseerd bij de oorspronkelijke bouw van dit type panden die past in de wijken van deze bouwperiode. Het dakterras betekent een kleine overschrijding van de bouwhoogte en het hekwerk van het dakterras ligt voldoende terug vanaf de gevel, zodat deze niet waarneembaar is vanaf de straat. Ook gelet op het positieve advies van de Welstands- en Monumentencommissie is er geen bezwaar tegen het dakterras.

In verband met de parkeerdruk in deze buurt is splitsing van de woning en afwijking van de parkeernormen echter niet wenselijk. Voor het afwijken van het verbod tot het splitsen van woningen gelden de volgende voorwaarden (artikel 19.4 bestemmingsplan):

1. de zelfstandige woningen die als gevolg van splitsing ontstaan, moeten elk tenminste een volledige bouwlaag beslaan en de oppervlakte van de woning moet minimaal 40 m² bedragen;
2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
3. de parkeerdruk is niet hoger dan 90% of de parkeerbehoefte moet volledig op eigen terrein worden opgelost.

Op basis van de aard en omvang van het initiatief is duidelijk, dat voldaan wordt aan de voorwaarden 1 en 2. Daarmee wordt niet voldaan aan de derde voorwaarde waardoor wij niet bereid zijn om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan.

De aanleg van deze parkeerplaatsen op het eigen terrein behoort niet tot de mogelijkheden en de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen de voorgeschreven loopafstand is 98%. Op 10 oktober 2017 hebben wij u tot 30 oktober 2017 de mogelijkheid geboden om een oplossing te vinden in de vorm van

een huurovereenkomst voor de duur van minimaal 10 jaar voor twee parkeerplaatsen en deze aan ons te overleggen. Dit is niet gelukt. Derhalve wordt er niet voldaan aan de vereisten om af te wijken van de parkeernormen.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2º, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.