

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201716607

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning De Sillestraat 43 door het plaatsen van een dakopbouw en een dakterras

Adres: De Sillestraat 43

Datum Besluit (P) (GG): 06-12-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6558291.out.pdf

Documentid: 33085345

Bestandsgrootte: 115857



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor De Sillestraat 43

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 7 september 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning De Sillestraat 43 door het plaatsen van een dakopbouw en een dakterras aan de achterzijde.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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 het 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

201716607/6558291

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201716607/6558291

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 AU, nr 3543.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Bezuidenhout', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-2' is 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 overschrijden van de bouwhoogte en het toename van aantal parkeerplekken. 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 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 11 oktober 2017 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 plan is getoetst aan het onderdeel 'Extra bouwlaag' van de Welstandsnota'.

De commissie kan in beginsel instemmen met de nu voorgestelde dakvorm van de dakopbouw op dit woningenblok. 3

De nu voorgestelde kap sluit in maatvoering en dakhelling goed aan bij eerder gerealiseerde dakopbouwen in de directe omgeving (o.a. Merkusstraat en De Sillestraat).

Zij kan echter nog niet instemmen met de voorgestelde dakkapellen. Twee dakkapellen zijn in beginsel denkbaar, echter kan de commissie niet instemmen met de voorgestelde maatvoering, vormgeving en indeling van de dakkapellen, deze zijn te fors en niet goed gepositioneerd in relatie tot de onderliggende gevel. Ook sluiten ze nog steeds niet aan op de dakkapellen op de eerder genoemde voorbeelden uit de omgeving. De dakkapellen dienen hier gelijk aan te zijn.

De commissie kan niet instemmen met het opmettelen van het bestaande hoekelement. Deze dient gehandhaafd te blijven en het schuine dak dient hier op aan te sluiten.

De commissie constateert dat de achtergevel niet gewijzigd is, de opmerking hierover blijft staan: de achtergevel is onvoldoende eenduidig – twee verschillende gevelmaterialen – en te gesloten vormgegeven. De commissie vraagt aandacht voor meer transparantie in deze gevel. Verder vraagt de commissie aandacht voor de keuze in baksteen. Deze dient goed aan te sluiten op het bestaande metselwerk.

De commissie kan nu instemmen met de keuze voor een keramische pan. Zij constateert dat de wachtgevel uitgevoerd wordt in grijs. Zij vraagt om een specifieke kleur.”

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 22 november 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Extra bouwlaag’ van de Welstandsnota.

“De commissie waardeert de vormgeving van de hoek van de dakopbouw. Het dak sluit nu schuin aan en de schoorsteen is ingekort. Zij kan echter, op onderdelen, niet instemmen met het plan.

Zij kan instemmen met de positie en vormgeving van de linker dakkapel.

De rechter dakkapel acht de commissie echter niet passend. Zij adviseert om de rechter dakkapel groter te maken dan de linker dakkapel. De afmeting van het glasoppervlak van de rechter dakkapel kan exact overgenomen worden van de afmetingen van het glasoppervlak van de erker een laag eronder. Ook de positionering van de rechte dakkapel kan worden bepaald door het exacte uitlijnen van de glasoppervlakken van de dakkapel en de eronder liggende erker. Op deze manier ontstaat een heldere relatie tussen opbouw en onderliggende gevel.

De commissie constateert dat de achtergevel niet gewijzigd is, de opmerking hierover blijft staan: ‘de achtergevel is onvoldoende eenduidig – twee verschillende gevelmaterialen – en te gesloten vormgegeven’. De commissie vraagt aandacht voor meer transparantie in deze gevel. Zij adviseert om bijvoorbeeld een raam toe toevoegen in de achtergevel, om de geslotenheid van de gevel te verminderen.

Verder vraagt de commissie aandacht voor een zorgvuldige keuze van de baksteen. Deze dient goed aan te sluiten op het bestaande metselwerk. Dit kan door middel van bemonstering onderbouwd worden. De commissie pleit, in aansluiting op de onderliggende bestaande bebouwing, voor houten kozijnen. Dit draagt bij aan een eenduidig gevelbeeld.”

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

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201716607/6558291

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 ‘Bezuidenhout’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-2’ is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 22.2.1 onder b van de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de bouwhoogte.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 32.2 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 volledige toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid ten aanzien van het overschrijden van de toegestane bouwhoogte. Wij zijn in beginsel 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 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Op grond van artikel 30, onder c, van het bestemmingsplan moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 0,2 personenauto’s extra. De aanvraag voorziet niet in het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

Op 3 maart 2016 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Den Haag, zoals vastgesteld op 11 november 2011, gewijzigd en aangevuld. De wijzigingen en aanvullingen zijn van kracht met ingang van 12 maart 2016. Daarbij is onder meer aangegeven dat er op zichzelf geen reden is om aan te nemen dat door toevoeging van bijvoorbeeld een dakopbouw ook het autobezit van zittende bewoners toeneemt.

Op grond van artikel 32, lid 2 onder b, van het bestemmingsplan zijn wij in beginsel bereid af te wijken van de verplichting tot de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen aanleiding geeft om af te wijken van de parkeernormen.

Gelet op de negatieve beoordeling van de activiteit ‘Bouwen’ t.a.v. redelijke eisen van de welstand zijn wij genoodzaakt om alsnog niet mee te werken aan het afwijken van de planregels van het bestemmingsplan.

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 1^o en 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.