

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201722512

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van het pand Appelstraat 193 door het plaatsen van een dakopbouw met terras aan de achterzijde

Adres: Appelstraat 193

Datum Besluit (P) (GG): 08-03-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6646292.out.pdf

Documentid: 33244154

Bestandsgrootte: 112005



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Appelstraat 193

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 6 december 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van het pand Appelstraat 193 door het plaatsen van een dakopbouw met terras 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 activiteit 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.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201722512/6646292

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201722512/6646292

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vruchten en Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd' 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 bouwen van een vierde bouwlaag. 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 niet voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. De aanvraag is niet akkoord op de volgende punten van het bouwbesluit:

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing mag ten hoogste 40 dB zijn in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning. Hieraan wordt niet voldaan met de nu voorgestelde verwerking van het kanaalwerk van de ventilatie.

Afdeling 5.1 Energiezuinigheid

Een uitwendige scheidingsconstructie dient dus danig thermisch gescheiden te zijn dat wordt voldaan aan de NEN 1068. Hierbij dienen in de uitwendige geen koudebruggen te ontstaan. Hieraan wordt niet voldaan met de nu voorgestelde verwerking van het kanaalwerk van de ventilatie.

Op 8 januari 2018 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Extra bouwlaag' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

"Eerder kon de commissie instemmen met de volume-opbouw en de architectonische opzet van de dakopbouw.

Er werd toen ook gewezen op het belang van een goede aansluiting van het nieuw metselwerk op het bestaand metselwerk. De getoonde foto's laten een afwijking in kleur en voeg zien die, indien uitgevoerd als op de foto, tot een onwenselijk gevelbeeld zal leiden.

De detaillering is bovendien onvoldoende zorgvuldig.

De getoonde details laten als gevelafwerking een plaatmateriaal zien dat nergens wordt gespecificeerd. Wij wijzen erop dat bij deze architectuur een plaatmateriaal geen passende gevelafwerking is. Ook is niet duidelijk van welk materiaal de kozijnen in de voorgevel zijn en of deze in detaillering aansluiten bij de bestaande kozijnen van de onderliggende gevel.

De detaillering dient zorgvuldig en consequent te zijn, echter deze is dat nu niet. Aan de voorzijde wordt een (zinken) kraal toegepast en aan de zij- en achtergevel een aluminium trim. Een balustrade met een dakrand afwerking is bovendien zeer atypisch.”

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 5 februari 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

“Eerder kon worden ingestemd met de volume-opbouw en de architectonische opzet van de dakopbouw. De commissie kan echter nog niet instemmen met de detaillering van de kozijnen in de voorgevel. De detaillering is niet eenduidig en onvolledig.”

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 3 maart 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

“Eerder kon worden ingestemd met de volume-opbouw en de architectonische opzet van de dakopbouw. Er kan nu ook worden ingestemd met de detaillering van het voorstel.”

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit 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 ‘Vruchten en Heesterbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd’ is opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4.2 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een vierde bouwlaag.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor het overschrijden van het maximale toegestane aantal bouwlagen door het bouwen van een dakopbouw. 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:

Uitgangspunt is dat overal in Den Haag een dakopbouw gerealiseerd mag worden, mits dit stedenbouwkundig verantwoord is. In het bestemmingsplan Vruchten- en Heesterbuurt zijn op veel woonblokken dakopbouwen toegestaan ter uitbreiding van de eronder gelegen woning.

In het specifieke geval van de Appelstraat 193 is een dakopbouw ruimtelijk goed voorstelbaar. Hoewel een dakopbouw voor dit bouwblok de eerste zal zijn en dus een precedent zal gaan scheppen zijn in het verleden op diverse bouwblokken elders in de wijk van vergelijkbare ensemble structuren ook dakopbouwen toegestaan. Bijvoorbeeld in de Perenstraat en aan de Vlierboomstraat.

Gelet op de bovenstaande beredenering bestaat er geen bezwaar om af te wijken van het bestemmingsplan.

Onder verwijzing naar de activiteit ‘Bouwen’ waarin op grond van het bouwbesluit geen medewerking zal worden verleend aan het bouwplan en dat u geen gedeeltelijke vergunning wenst te ontvangen. Zal er ook geen gebruik worden gemaakt van de afwijking ten aanzien van het bouwen van een extra bouwlaag.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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