

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201722029

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het splitsen van de woning Loosduinseweg 973 in 2 zelfstandige woningen

Adres: Loosduinseweg 973

Datum Besluit (P) (GG): 22-01-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6606859.out.pdf

Documentid: 33158776

Bestandsgrootte: 95678



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Loosduinseweg 973

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 28 november 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning Loosduinseweg 973 in 2 zelfstandige woningen.

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, 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 documenten.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201722029/6606859

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201722029/6606859

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

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’.

Activiteit ‘Bouwen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-1’, met de bouwaanduidingen ‘maximale bouwhoogte 10m’ en ‘specifieke bouwaanduiding-dakopbouw’, de gebiedsaanduiding ‘overige zone-gemeentelijk beschermd stadsgezicht’ en de dubbelbestemming ‘Leiding-Water’ zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het splitsen van de woning in twee zelfstandige woningen.

De voor ‘Wonen-1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 10m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het splitsen van de bestaande woning in twee zelfstandige woningen en het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. 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’.

Het bouwplan betreft een interne verbouwing waardoor geen advies is ingewonnen bij de welstands- en monumentencommissie.

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 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1', met de bouwaanduidingen 'maximale bouwhoogte 10m' en 'specifieke bouwaanduiding-dakopbouw', de gebiedsaanduiding 'overige zone-gemeentelijk beschermd stadsgezicht' en de dubbelbestemming 'Leiding-Water' zijn opgenomen.

De aanvraag betreft het splitsen van de woning in twee zelfstandige woningen.

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 10m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 32, onder b van de Algemene bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het splitsen van de bestaande woning in 2 zelfstandige woningen.

Tevens is gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 33, 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 een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden op grond van artikel 35.1, onder g en artikel 35.2, onder d, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn echter niet bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Het bouwkundig splitsen van woningen in kwetsbare gebieden kan slechts worden toegestaan indien aan een aanvullend pakket van maatregelen wordt voldaan. Motivering hierbij is dat na de splitsing leefbaarheid is behouden/wordt verbeterend.

Pas als aan alle randvoorwaarden aantoonbaar wordt voldaan, kan ingestemd worden met ontheffing van het verbod op splitsen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Toetsend op de drie randvoorwaarden voor ontheffing in kwetsbare gebieden is het volgende geconstateerd:

- Woonoppervlakte: Beide woningen zijn gelegen op een woonlaag en de woonoppervlakte van beide woningen zijn kleiner dan 40m². Op deze punten zijn wij niet akkoord.
- Leefbaarheid: In het onderbouwen van het opheffen van het verbod (randvoorwaarden) schiet deze aanvraag tekort. U voorziet niet in de eigen stallingsbehoefte (is de totaalsom van bereikbaarheid: fietsberging, extra parkeerdruk en bergruimte). Er is geen toelichting gegeven hoe u deze extra druk, door o.a. het ontbreken van een auto en/of fietsenberging, in de openbare ruimte verantwoord. Daarmee kunnen wij niet akkoord worden gegaan met deze aanvraag.
- Parkeren: Er is een toename in de parkeerbehoefte van 0,02 wat overeenkomt met de aanleg van 1 extra parkeerplaats. De huidige parkeerdruk ligt in dit gebied boven de 90% en er is geen sprake van een vrijstellingsgrens voor de aanleg van < 2 parkeerplaatsen. Op deze punten zijn wij niet akkoord.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201722029/6606859

Gelet op de bovengenoemde overwegingen zijn wij niet bereid om mee te werken aan de benodigde afwijking van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)'.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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