



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Schoolstraat 20E

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 24 juni 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Schoolstraat 20E door het maken van een dakopbouw op het terras en het plaatsen van dakkapellen aan de zijkant van de bestaande kap.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' 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, lid 1, onder a, c en f van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde stukken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201912502/7399912

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201912502/7399912

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 de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie I, nrs. 1143 en 1424.

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

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'. De aanvraag heeft mede betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1', met de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte 13 en 15,5m en maximum goothoogte 12m' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 en Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Paraplutherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het vergroten van de woning Schoolstraat 20E door het maken van een dakopbouw op het terras en het plaatsen van dakkapellen aan de zijkant van de bestaande kap.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 12m en een maximale bouwhoogte van 13 en 15,5m.

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

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximum goothoogte met ca 0,5m. 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'.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 25 september 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

“Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

De commissie kan niet instemmen met het bouwplan.

Zij kan een aantal onderdelen niet beoordelen omdat de aanvraag onvolledig is. Zij kan zich een verhoging van het monument voorstellen, maar kan niet de inschatting maken wat de waarde van de kap is, aangezien hier informatie over ontbreekt. Ook de volledige detaillering ontbreekt.

Globaal kan de commissie wel aangeven dat nu door de dakkapel/len op het zijdakvlak en uitbreidingen de beide kappen aan elkaar verkleven. Dit is niet wenselijk en vormt een aantasting voor het monument en het kappenlandschap. Het kappenlandschap blijft niet meer herkenbaar. Een dakkapel in het voordakvlak is denkbaar, echter de nu voorgestelde dakkapel is te groot.”

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 ‘St. Jacobskerk e.o.’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd-1’, met de bouwaanduiding ‘maximum bouwhoogte 13 en 15,5m en maximum goothoogte 12m’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1 en Waarde - Cultuurhistorie’ zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Paraplulherziening (fiets)parkeren’;

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 12m en een maximale bouwhoogte van 13 en 15,5m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6, lid 2, sub 1, onder b van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximum goothoogte met ca. 0,5m.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. 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:

De Schoolstraat wordt gekenmerkt door afwisselend drie- en vier-laagse bebouwing met kap. Het initiatief betreft het plaatsen van een dakopbouw op de plaats van de huidige kap en het plaatsen van dakkapellen aan de zijkant van de bestaande kap. Hierbij is de dakopbouw hoger (+/- 80cm) en aan de achterzijde breder (+/- 2,7m) dan de bestaande L-vormige kap. In het bestemmingsplan 'St Jacobskerk e.o.' is in artikel 4.4., lid a opgenomen dat de door hoogtegrenzen omkaderde vlakken – welke in dit geval de bestaande situatie weergeven – maximaal 3m mogen verschuiven (mits de totale oppervlakte van alle door hoogtegrenzen omkaderde vlakken ongewijzigd blijft). Dit is voor dit initiatief het geval, waarbij de hoogtegrens +/- 2,7m wordt verschoven om de dakopbouw te realiseren. De dakopbouw blijft verder binnen de gestelde goot- en bouwhoogtes die voor dit bouwvlak gelden. Tevens zal de nieuwe dakopbouw ten zichte van de huidige kap nauwelijks een ander beeld opleveren vanaf de straat. Het achtergelegen dakterras en de nieuw te plaatsen dakkapellen om dit terras te kunnen betreden liggen uit het zicht van de straat en de omringende voorgevels. Tot slot toont de bezonningsstudie aan dat de dakopbouw geen belemmering vormt voor de omliggende percelen en enkel extra schaduw werpt op het eigen dakterras. Omdat de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' niet verleend kan worden gaan wij niet akkoord met deze afwijking.

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

Beoordeling activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Schoolstraat 20, overeenkomstig de ingediende tekeningen.

Ingevolge artikel **3.16 van de Erfgoedwet en artikel 3 van de Monumentenverordening Den Haag 2010** is het pand beschermd als gemeentelijk monument en is op grond van artikel 2.2, lid b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van het monument een vergunning vereist.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan **de Monumentenverordening Den Haag 2010 en de Erfgoedwet**.

Ingewonnen advies:

Op basis van artikel **9.1 van de Erfgoedwet en artikel 10, lid 2 van de Monumentenverordening Den Haag 2010** is het plan voor het wijzigen van het gemeentelijk monument beoordeeld. Op **25 september 2018** heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Niet akkoord

De commissie kan niet instemmen met het bouwplan.

Zij kan een aantal onderdelen niet beoordelen omdat de aanvraag onvolledig is. Zij kan zich een verhoging van het monument voorstellen, maar kan niet de inschatting maken wat de waarde van de kap is, aangezien hier informatie over ontbreekt.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201912502/7399912

Ook de volledige detaillering ontbreekt.

Globaal kan de commissie wel aangeven dat nu door de dakkapel/len op het zijdakvlak en uitbreidingen de beide kappen aan elkaar verkleven. Dit is niet wenselijk en vormt een aantasting voor het monument en het kappenlandschap. Het kappenlandschap blijft niet meer herkenbaar. Een dakkapel in het voordakvlak is denkbaar, echter de nu voorgestelde dakkapel is te groot.

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

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen en het ingewonnen advies waarmee wij ons kunnen verenigen zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan een onaanvaardbare aantasting van de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het monument betekent.

Eindoordeel activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201912502

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Schoolstraat 20E door het maken van een dakopbouw op het terras en het plaatsen van dakkapellen aan de zijkant van de bestaande kap

Adres: Schoolstraat 20E

Datum Besluit (P) (GG): 28-10-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7399912.out.pdf

Documentid: 34449369

Bestandsgrootte: 0,10