

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201921035

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten en wijzigen van de garage Elandstraat 46B tot een woning en het vergroten van de woning 2e de Riemerstraat 115C en het wijzigen van de gevels 2e de Riemerstraat 115A en Elandstraat 46A

Adres: 2e De Riemerstraat 115A / Elandstraat 46B / 2e De Riemerstraat 115C / Elandstraat 46A

Datum Besluit (P) (GG): 06-05-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7596212.out.pdf

Documentid: 34816471

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor 2e De Riemerstraat 115 en Elandstraat 46A

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 24 oktober 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en wijzigen van de garage Elandstraat 46B tot een woning en het vergroten van de woning 2e de Riemerstraat 115C en het wijzigen van de gevels 2e de Riemerstraat 115A en Elandstraat 46A.

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.

Naar aanleiding van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn er schriftelijke reacties ingediend. Wij komen niet toe aan de beantwoording van deze reacties omdat de aanvraag om omgevings-vergunning wordt 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

201921035/7596212

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diversen

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201921035/7596212

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

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 'Zeeheldenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier 2010', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'wonen' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluziending (fiets-) parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het realiseren van een woning ter plaatse van een te slopen garage en binnentuin en het in- en uitwendig veranderen en vergroten van twee naastgelegen woningen.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Daarnaast is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregel van het bestemmingsplan 'Parapluziending (fiets-) parkeren' voor wat betreft het niet kunnen voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregel. Wij zijn echter niet bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om niet af te wijken van deze planregel verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

In beginsel is uitgegaan van de juistheid van de bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediende stukken. In de loop van de behandeling van de aanvraag is gebleken dat de getekende bestaande toestand niet overeenkomt met de daadwerkelijke bestaande toestand voor wat betreft de woning Elandstraat 46A en de woning 2^e de Riemerstraat 115A. Het betreft het ontbreken van ramen in de kopgevels van voorgenoemde woningen in de getekende bestaande toestand.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan de Bouwverordening en hieruit blijkt dat niet voldaan wordt aan artikel 2.5.15 van de Bouwverordening, welke toe ziet op het hebben van een erf bij woningen en woongebouwen. Op grond van artikel 2.5.15, lid 3 kan hiervan bij een aanvraag om omgevingsvergunning worden afgeweken indien voldaan wordt aan het Bouwbesluit.

Doordat de buitenruimte van zowel de woning Elandstraat 46a alsmede van de woning 2^e de Riemerstraat 115C in zijn geheel wordt opgeheven ten behoeve van de nieuw te bouwen woning, voldoen deze woningen niet meer aan het bouwbesluit 2012 (zie toets Afdeling 4.6 Bouwbesluit) en daarmee ook niet meer aan het gestelde in artikel 2.5.15, lid 3 van de Bouwverordening.

Tevens wordt niet voldaan aan artikel 2.4.1 van de Bouwverordening. Ter plaatse van het bouwplan is de bodem niet geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 19 februari 2020 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1.

Voorts hebben wij het bouwplan getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de gebruiksfunctie *woonfunctie*. Geconstateerd is dat er sprake is van nieuwbouw en verbouw, zoals bedoeld in artikel 1.12 van het Bouwbesluit. Dat wil zeggen nieuwbouw ter plaatse van de te slopen garage en verbouw met gedeeltelijk vernieuwen, vergroten en veranderen ter plaatse van het woongebouw en de dakopbouw. Dit houdt in dat naast de constructieonderdelen die fysiek gewijzigd worden ook die onderdelen zijn beoordeeld die als direct gevolg daarvan een kwaliteitsniveau behoren te krijgen, dan wel te hebben op grond van het rechtens verkregen niveau, en die het niveau van bestaande bouw niet mag onderschrijden.

Uw bouwplan voldoet daardoor niet aan de hieronder genoemde eisen.

Afdeling 2.3 Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

Er bevindt zich bij de nieuw te bouwen woning in de vloerafscheiding tussen 0,2 meter en 0,7 meter boven de vloer een opstapmogelijkheid. Ook al is er een doorvalbeveiliging getekend op 0,85 meter boven bovenkant vloer, het raam kan draaiend geopend worden en hierdoor voldoet de vloerafscheiding niet aan artikel 2.19, lid 2 voor wat betreft de minimale hoogte en de maximale grootte van de toegestane openingen in een vloerafscheiding.

Een opstapmogelijkheid tussen 0,2 meter en 0,7 meter is alleen toegestaan als vervolgens vanaf de getekende opstapmogelijkheid een vloerafscheiding aanwezig is met een hoogte van 0,65 meter hoog (0,85-0,2 meter) en vervolgens mogen ter plaatse van een te openen raam geen openingen aanwezig zijn die groter zijn dan 0,1 meter tot een hoogte van 0,7 meter boven de nu getekende opstapmogelijkheid.

Afdeling 2.5 Trap

Bij de trap vanaf het dakterras richting het trappenhuis bevindt zich bovenaan de trap een deur. Dit is niet toegestaan omdat er sprake moet zijn van een vrije vloeroppervlakte bovenaan de trap. Bij de bovenste trede mag zich dan geen beweegbaar constructieonderdeel bevinden.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Er wordt aangegeven dat de woningscheidende vloer tussen de dakopbouw en de onderliggende woningen 60 minuten brandwerend is van boven naar beneden en van beneden naar boven. Echter, onduidelijk is om welk type gipsplaat het gaat om dat te kunnen beoordelen.

Afdeling 2.12 Vluchtroutes

De gecorrigeerde loopafstand in de woning ter plaatse van de te slopen garage is meer dan 30 meter en voldoet daarmee niet. Dit betekent dat in het onderhavige geval de woning ten minste moet worden opgedeeld in twee subbrandcompartimenten waarbij in elk subbrandcompartiment de 30 meter loopafstand niet mag worden overschreden.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de installaties (bronnen en leidingen/kanalen) in de verblijfsgebieden van de woningen het maximaal toelaatbare geluidniveau niet overschrijden.

Afdeling 3.4 Geluidwering tussen ruimten

Er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de geluidwering tussen de nieuw te bouwen woning en de overige woningen voldoet aan afdeling 3.4.

Afdeling 3.5 Wering van vocht

De garage is een sterk geventileerde ruimte. In het bouwbesluit 2012 staat een sterk geventileerd ruimte gelijk aan een buitenruimte. Hierdoor moet de garage buiten de thermische schil liggen. De garage ligt nu echter binnen de thermische schil.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Er is in de ventilatieberekening geen duidelijk onderscheid gemaakt tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woningen die worden verbouwd. Daarnaast komt de specificatie van alle verblijfsruimtes- en gebieden met de benodigde voorzieningen in de ventilatieberekening niet overeen met hetgeen wat is aangegeven in de tekeningen hierdoor is de ventilatieberekening onvoldoende uitgewerkt op de plattegronden met als gevolg dat er niet voldoende is aangetoond dat er wordt voldaan aan afdeling 3.6 van het bouwbesluit 2012.

Doordat de ventilatieroosters en dan met name de BUVA Topstream roosters in de gevels 'verholen' zijn weggewerkt, op de wijze zoals nu getekend, kunnen deze roosters niet naar behoren functioneren Er is onvoldoende aangetoond dat de vrije doorlaat van deze roosters een voldoende ventilatie luchtstroom niet in de weg

Afdeling 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas

Er is niet aangetoond dat de nieuw te bouwen woning geen gasaansluiting heeft.

Afdeling 4.6 Buitenruimte

De buitenruimte van de woning Elandstraat 46a en de 2^e de Riemerstraat 115C (2^e verdieping) wordt in z'n geheel opgeheven ten behoeve van de nieuwbouwwoning. Dit is niet toegestaan (aangezien het geen woningen zijn voor particulier opdrachtgeverschap) Gelet op de bestaande grootte van de buitenruimten dient er een buitenruimte aanwezig te blijven van tenminste 4 vierkante meter met een diepte van 1,5 meter voor de woning Elandstraat 46a en 2^e de Riemerstraat 115C. Dit omdat het rechtens verkregen niveau hoger ligt dan het nieuwbouwniveau voor wat betreft de buitenruimten in de gegeven situatie.

Afdeling 5.1 Energiezuinigheid

De garage is meegerekend in de EPC-berekening echter de garage is een sterk geventileerde ruimte. In het bouwbesluit 2012 staat een sterk geventileerd ruimte gelijk aan een buitenruimte. Een buitenruimte dient buiten de thermische schil te vallen en mag daardoor niet worden meegerekend in de EPC-berekening.

Doordat het afschot niet voor alle platte daken en alle balkons duidelijk is uitgewerkt is er onvoldoende aangetoond dat de gemiddelde Rc-waarde van alle platte daken en balkons tenminste 6,0 m²K/W bedraagt.

Er is onvoldoende aangetoond dat de U-waardes van de ramen in de nieuw te bouwen woning voldoen aan de nieuwbouw eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012.

In de EPC-berekening wordt de nieuw te bouwen woning aangemerkt als een rijwoning hoek. De nieuw te bouwen woning dient echter te worden aangemerkt als een tussenwoning.

In de EPC-berekening wordt uitgegaan van een luchtwarmtepomp. De benodigde buitenunit voor deze warmtepomp ontbreekt op de tekeningen.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 februari 2020 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 bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie constateert dat het dichtzetten van de kenmerkende open ruimte tussen de bebouwing aan oneven zijde van de 2e De Riemerstraat en de Elandstraat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De nu voorgestelde manier waarop de ruimte wordt bebouwd, houdt echter onvoldoende rekening met de opzet van dit deel van het Zeeheldenkwartier. De hoek is te vol.

De structuur en het straatbeeld worden medebepaald door de straathoeken, waar bebouwing samenkomt of juist op afstand blijft, waar kappen en platte daken aansluiten of juist zelfstandig zijn en waar de architectuur homogeen is of juist opvallend divers.

De locatie waar het nu om gaat, betreft een bestaand pand met zijn voorgevel aan de 2e De Riemerstraat 115 en zijgevel aan de Elandstraat die aftrapt naar een tuinmuur en een garage/werkplaats. Deze garage/werkplaats grenst aan een pand van drie lagen met een kap, gebouwd in een andere architectuurstijl.

In het bijzonder het uitvullen van het bestaande pand en het doorzetten van de kap leiden tot een storend atypisch blok. Iedere verwijzing naar de oorspronkelijke geleding ontbreekt, waardoor een schaal wordt geïntroduceerd, die op deze hoek niet past.

Op detailniveau maakt de commissie bezwaar tegen het weglaten van de pinakels als beëindiging van de gemetselde topgevel en tegen de weinig contextuele maat van de dakkapellen. De commissie pleit voor behoud van de cartouche met jaartal, eventueel op een nieuwe positie in de gevel.

De nieuwbouw die tussen het hoekpand en het pand aan de Elandstraat wordt voorgesteld, verwijst naar de architectuur van het hoekpand, maar is te veel een optelling van structuren en architectonische elementen. Deze elementen en structuren zijn op zichzelf zorgvuldig ontworpen, maar de nieuwbouw als geheel ontbreekt vanzelfsprekendheid en rust.”

Naar aanleiding van dit negatieve advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld om een aangepast plan in te dienen. U heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 maart 2020 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 bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie kan in beginsel instemmen met de gewijzigde opzet van de uitbreiding van het pand op de hoek 2e De Riemerstraat/Elandstraat en de nieuwbouw aan de Elandstraat.

Van het bestaande pand wordt de tweede verdieping uitgevuld en het pand wordt voorzien van een kapverdieping. De uitbreiding van de tweede verdieping is nu herkenbaar in het gevelbeeld. De kapverdieping is geleed, reageert op de onderliggende gevel en reageert op de schaal van de omgeving.

De vormgeving van de uitbreidingen en gevelaanpassingen - de gevel van de tweede verdieping, de topgevel op de hoek, de kap en de dakkapellen - is zorgvuldig en vormt een overtuigend geheel met de

bestaande bebouwing. De ventilatieroosters in het glas verstoren de zorgvuldigheid en verarmen het gevelbeeld.

De nieuwbouw aan de Elandstraat is verlaagd en past zo beter in de opzet of hiërarchie van de gevelwand. De architectuur is eenduidiger geworden, maar is nog altijd een optelling van te veel verschillende elementen en structuren, zowel per verdieping als in de verticale geleiding”.

Naar aanleiding van dit negatieve advies hebben wij u nogmaals in de gelegenheid gesteld om een aangepast plan in te dienen. U heeft wederom van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 maart 2020 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:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie kan instemmen met het ontwerp voor de uitbreiding van het pand op de hoek 2e De Riemerstraat/Elandstraat. De toevoegingen aan de gevel aan de Elandstraat en de nieuwe kapverdieping vormen met de bestaande bebouwing een samenhangend geheel, met voldoende geleiding en een zorgvuldige detaillering in de taal van het bestaande pand.

De nieuwbouw aan de Elandstraat heeft nu een heldere opzet met een smalle en een brede beuk. Met de entree en het accent met jaartal vanzelfsprekend in de smalle beuk, daarnaast de brede beuk met de woonlagen boven een garage. Deze opzet en het gevelontwerp voegen zich goed tussen de belendingen en in de ruimere omgeving”.

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, op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a en b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bezwaar tegen het 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 ‘Zeeheldenkwartier 2010’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘wonen’ is opgenomen en daarnaast getoetst aan het bestemmingsplan ‘Parapluerziening (fiets-) parkeren’.

Wij hebben conform het bestemmingsplan ‘Parapluerziening (fiets)parkeren’ op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie zonder functiewijziging. De oude parkeerbehoefte bedraagt 0,5 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 1,9 parkeerplaatsen. Er is sprake van een toename van de parkeerbehoefte met 1,4 parkeerplaatsen op het maatgevend moment nacht. De parkeereis is daarmee vastgesteld op twee parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet echter maar in één parkeerplaats op eigen terrein.

De aanvraag is hierdoor in strijd met artikel 5 van het bestemmingsplan ‘Parapluerziening (fiets-) parkeren’ voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeereis voor motorvoertuigen als bedoeld in artikel 5.1 onder b. Wij zijn echter bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

De parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand in de huidige situatie ligt lager dan 90%. Het verschil tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing en na de verbouwing bedraagt minder dan 3 parkeerplaatsen. Het aanleggen van een 2^e parkeerplaats op eigen terrein is niet mogelijk. Op basis van deze conclusie zijn wij bereid af te wijken van de regel van het bestemmingsplan ‘Parapluerziening (fiets)parkeren’.

Omdat op het aanvraagformulier is aangegeven dat blokkerende onderdelen niet weggelaten dienen te worden uit de aanvraag en wij bezwaar hebben tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’, kunnen wij geen medewerking geven aan het verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

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