

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202002435

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Perenstraat 103 door het maken van een dakopbouw en het wijzigen van de indeling

Adres: Perenstraat 103

Datum Besluit (P) (GG): 19-05-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7615394.out.pdf

Documentid: 34843950

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Perenstraat 103

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 10 februari 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Perenstraat 103 door het maken van een dakopbouw en het wijzigen van de indeling.

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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202002435/7615394

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202002435/7615394

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.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van de woning door het maken van een dakopbouw en een dakterras.

De voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, dakterrassen, tuinen en erven, groen- en speelvoorzieningen, water, verkeersvoorzieningen en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwlaag van 3.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt' voor wat betreft het overschrijden van het maximaal toegestane aantal bouwlagen (3). 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 in principe bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om 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 25 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 wordt getoetst aan de Welstandsnota.

‘Hoewel de commissie zich een dakopbouw op dit bouwblok kan voorstellen kan zij niet instemmen met het voorliggende ontwerp. De keuze om door te metselen leidt in dit geval, mede doordat de eerste twee bouwlagen deels terug liggen, tot een te massief en te hard gevelbeeld.

De commissie kan zich een dakopbouw in de vorm van een setback met behoud van de bestaande karakteristieke dakrand voorstellen. Een opbouw met twee gemetselde penanten aan weerszijden en daarbinnen een pui met subtiele dakrand refererend aan de horizontaliteit in de bestaande gevel is bijvoorbeeld denkbaar. Dit levert bij (toekomstige) herhaling een duidelijke repetitie met daar binnen transparantie op.

De commissie kan niet instemmen met het deels dichtzetten van het nieuwe balkon in de achtergevel. Kastruimte kan aan weerszijden van het balkon in de vorm van een gemetseld volume met een deur in de bestaande vormtaal worden meeontworpen.’

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 6 mei 2020 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

‘Hoewel de commissie in beginsel kan instemmen met de nu voorgestelde opzet voor de dakopbouw, begrijpt zij de positie van de voorgevel niet in relatie tot de onderliggende gevel. Zij vraagt de positie gelijk te maken aan die van de balkon- en portiekgevel waardoor een geheel ontstaat met de bestaande architectuur.

De commissie beoordeelt de positie van de dakrand positief, maar betwijfelt het pand breed doorzetten. Hierdoor gaat deze dakrand concurreren met de bestaande dakrand. Zij pleit voor het alleen boven de vensterpartij realiseren van een dakrand en de penanten vrij te houden. Deze tweede dakrand dient in maatvoering ondergeschikt te zijn aan de bestaande dakrand. De commissie vraagt de bestaande dakrand in doorsnede en detail correct weer te geven.’

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 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 ‘Vruchten- en Heesterbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Woondoeleinden’.

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van de woning door het maken van een dakopbouw met een dakterras.

De voor ‘Woondoeleinden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, dakterrassen, tuinen en erven, groen- en speelvoorzieningen, water, verkeersvoorzieningen en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwlaag van 3.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Woondoeleinden’, genoemd in artikel 5, lid 3, onder b van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het maximaal toegestane aantal bouwlagen (3).

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid tot 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 de volgende motivering:

Een dakopbouw is hier goed voorstelbaar. De dakopbouw is gerelateerd aan eerdere precedents met setback. Een setback is hier wenselijk vanwege de beperkte breedte van de straat en de karakteristieke architectuur met uitkragende dakranden. Ook vinden wij de ligging van het dakterras aan de achterzijde goed voorstelbaar.

Gelet op de negatieve beoordeling van de activiteit ‘Bouwen’ t.a.v. redelijke eisen van de welstand zijn wij genooddaakt 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 activiteit 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’.