



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Loevesteinlaan 228

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 10 januari 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Loevesteinlaan 228 door het vergroten van de 1e verdieping door het bebouwen van het dakterras.

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 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 is 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.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202000519/7664724

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

1

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202000519/7664724

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

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'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Zuiderpark' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Wij hebben op 17 april 2020 van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt: Niet akkoord

Wij kunnen ons een uitbreiding op de uitbouw in de vorm van een serre voorstellen. Het schuine dak wordt doorgezet in een plat dak en dat is passend. Wij vragen wel een tekening van de dakplattegrond te maken. Loopt dat door boven de inspruing van de bebouwing er onder, of volgt het de lijn van de bebouwing? In de doorsnede zien we wel een aanzet tot een dakoverstek, we zien dat alleen niet terug in het detail. Hoe loopt het afschot en waar is de aansluiting op de hemelwaterafvoer(en)?

Wij merken op dat de detaillering pover en matig van kwaliteit is.

De bevestiging van het hekwerk vraagt meer aandacht dan alleen een bevestiging in de muur. Ook zien we graag het hekwerk uitgewerkt in een aanzicht met de verdeling van balusters, regels en spijlen.

Waar is het hekwerk in het horizontale detail? Hoe wordt een schuifpui achter een vast hekwerk schoongemaakt? Zowel horizontale als verticale details van de schuifpui ontbreken.

Aan de achterzijde van de huidige uitbouw lijkt een uitstekende rand te zitten. Daar wordt nu met de schuifpui op aangesloten. Hoe ziet dat er nu precies uit en uit welk materiaal bestaat dat? Dat moet ook in het detail (03) worden meegenomen. Ook de bestaande constructie dient te worden uitgewerkt.

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 25 juni 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

Wij hebben vervolgens op 30 juni 2020 nogmaals aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt: Niet akkoord

Na aanpassing zien we nu dat de schuifpui is uitgewerkt in detail. Het is van hout en bestaat uit drie delen en dat is akkoord. De rand waarop het staat wordt verwijderd en de gevel een stukje opgemetseld en afgesloten met een betonnen dorpel, dat is zorgvuldig gedetailleerd. Er blijft onduidelijkheid bestaan over de constructie. Het getekende UNP profiel ligt niet op de vierkante stalen kolommen. Deze kolommen vormen bovendien een koudebrug zoals het nu gedetailleerd is. Het smeedijzeren hekwerk bestaat uit delen van ca. 3,5 meter en is slechts links en rechts bevestigd, wij hebben daarover onze twijfels in verband de veiligheid.

Het kozijn met één groot glasdeel is onvoldoende passend bij de uitstraling van de woning, bovendien niet nader uitgewerkt en het deel met glas op de erfrens is onwenselijk. Wij kunnen ons voorstellen ook het ventilatierooster verholten toe te passen.

Door het verlengen van het dak zal al het water naar de nieuwe hemelwaterafvoeren stromen en dat is eveneens onwenselijk. Misschien is het beter het afschot naar de bestaande dakrand te laten lopen, eventueel de bestaande hemelwaterafvoeren te vergroten en de nieuwe te laten vervallen.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘Zuiderpark’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’ is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 10.3 van het bestemmingsplan, omdat de toegestane hoogte wordt overschreden.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt.

De woning is gelegen aan de Loevesteinlaan, grenzend aan het Zuiderpark. Het maakt deel uit van een bijzonder buurtje van wit gekeimde geschakelde woningen met een plat dak of een lessenaarskap. Het buurtje vormt hierdoor een duidelijk samenhangende eenheid, met een speelse verkaveling tegen de rand van het Zuiderpark.

Voorgesteld bouwplan betreft een uitbouw op het balkon van de 1e verdieping aan de achterzijde van de woning. De uitbouw voegt zich wel in het hoofdvolume van het gebouw, maar het karakteristieke onderscheid tussen het 2-laagse hoofdgebouw met lessenaarskap en de 1-laagse uitbouw verdwijnt. Daarnaast komt er geen nieuwe samenhang voor terug.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.