

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202009850

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het maken van een vierde bouwlaag op de woning Lyonnetstraat 11C ten behoeve van een zelfstandige woning

Adres: Lyonnetstraat 11C

Datum Besluit (P) (GG): 18-09-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7725925.out.pdf

Documentid: 35092206

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Lyonnetstraat 11C

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 11 juni 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het maken van een vierde bouwlaag op de woning Lyonnetstraat 11C ten behoeve van een zelfstandige woning.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' 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.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202009850/7725925

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Kosten

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van de activiteit Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening gebruik een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

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 'wonen' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Laakkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

Het bestemmingsplan 'Laakwijk - Schipperskwartier' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgenomen;

Het bestemmingsplan 'Parapluerziening (fiets)parkeren';

- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woningen. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, paden, groen, water en overige voorzieningen. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen de op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlakken en de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mogen bedragen dan op de bestemmingsplankaart is aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte.

Op grond van het bestemmingsplan Laakwijk - Schipperskwartier 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'.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan het bestemmingsplan Parapluerziening (fiets)parkeren voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's en fietsen op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 15 juli 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord.

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

“Hoewel de commissie zich een dakopbouw op deze locatie goed kan voorstellen, kan zij op onderdelen niet instemmen met het voorstel.

Het gebouw vormt het slotstuk van een lange rij geschakelde panden. Beide einden van de rij worden benadrukt door een getrapte, overhangende dakrand. Het pand zelf heeft een woon-werk uitstraling, met grote garagedeuren op de begane grond. Daardoor vormt het een stedenbouwkundige verbijzondering. In het beschermd stadsgezicht Laakkwartier, waar dakopbouwen bijna altijd in de vorm van een dakschild voorkomen, biedt deze situatie, zeker bij de beëindiging van het blok, een kans om anders te gaan denken.

Een robuuste, gemetselde dakopbouw, met behoud van de dakrand en aan drie kanten een setback, zou beter recht doen aan de woon-werk uitstraling van het gebouw. Bij toekomstige dakopbouwen op de buurpanden is dan een kapvorm wel voorstelbaar, maar een diepere setback zou ook passend zijn. De commissie vraagt om een tekening van het eindbeeld.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. U heeft hiervan gebruik gemaakt.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 september 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

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

“Eerder had de commissie aangegeven niet in te stemmen met een kap op deze woning, en zich een robuuste, gemetselde dakopbouw met behoud van de dakrand en aan drie kanten een setback beter te kunnen voorstellen.

Zij kan instemmen met de opzet van het nieuwe voorstel en in hoofdlijnen met de architectonische uitvoering, maar er zijn op onderdelen aanpassingen nodig.

De gevelindeling van de setback aan de voorkant beoordeelt zij als goed passend. De onderkant van de kozijnen in de gevel van het trappenhuis zit nu op de goede hoogte maar het venster zelf is hoger geworden. Deze dient gelijk te zijn aan de onderliggende ramen.

Door de gevelindeling en de materialisatie van de achterzijde heeft de dakopbouw de beoogde robuustheid gekregen.

Ten slotte constateert de commissie dat de dakrand van de opbouw ondergeschikt is gemaakt aan de bestaande dakrand.”

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

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 c en 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 ‘Laakwijk - Schipperskwartier’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie’ is opgenomen;
- Het bestemmingsplan ‘Paraplusherziening (fiets)parkeren’.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 19.2.1 onder c van het bestemmingsplan ‘Laakwijk - Schipperskwartier’ voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte.

Op grond van het bestemmingsplan Laakwijk - Schipperskwartier is het niet mogelijk hiervan af te wijken. 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:

Het initiatief is gelegen aan de noordzijde van de Lyonnetstraat in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht ‘Laakkwartier’. Het betreft de eerste dakopbouw van het bouwblok en tevens de eerste dakopbouw van de Lyonnetstraat. Het (langgerekte) bouwblok is gesloten, is drie bouwlagen hoog en kent een kleine binnenmaat aan de zijde van het binnenterrein. Aan de Rijswijkseweg wordt het bouwblok beëindigd door een gebouw van zes bouwlagen hoog. Het pand aan de Lyonnetstraat heeft een bijzondere beëindiging van de bovenste bouwlaag in de vorm van een overstek welke de hoek accentueert.

Omdat het onderliggende pand zicht in architectuur en gevelopbouw onderscheid van de rest van het bouwblok is vanuit een cultuurhistorisch oogpunt het voorgestelde ontwerp goed verstelbaar. Deze opzet sluit zorgvuldig aan bij de bestaande situatie. Er is gekozen voor een verbijzondering van de dakopbouw, middels een robuuste, gemetselde dakopbouw, met behoud van de dakrand en aan drie kanten een setback.

De maximale goothoogte wordt aan alle zijden van de woning met ca. 2,7 meter overschreden, doordat de bouwlaag wordt voorzien van een rechte (terugliggende) gevel.

De opbouw is denkbaar, mits wordt voldaan aan de (denkbeeldige) schuine lijn van 70 o. Dit is het geval. Het bouwplan voldoet hiermee aan de vraag voor een voldoende terugliggend verbijzonderd volume, dat mogelijk aansluit op toekomstige dakschilden verderop in de straat.

Deze aanvraag is een stedenbouwkundige uitzondering, niet richtinggevend voor aanvragen voor toekomstige dakopbouwen verderop in de straat. Hier zijn dakschilden (onder hoek van max 70 o) uitgangspunt.

Gezien de ligging van het bouwplan in het bouwblok en de geringe massa-afwijking ten opzichte van een dakschildvariant wordt het effect op de bezonnings situatie van naastgelegen panden verwaarloosd geacht.

Wij kunnen de benodigde afwijking echter niet toestaan, gelet op de negatieve beoordeling van de Welstands- en Monumentencommissie.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (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 waarbij een extra woonlaag aangebracht wordt boven bestaande appartementen. De oude parkeerbehoefte bedraagt 0,7 parkeerplaatsen op het maatgevend moment avond-nacht. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 1,4 parkeerplaatsen op het maatgevend moment avond-nacht. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 0,7 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 1 parkeerplaats.

De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee niet aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

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

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 90%.

Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten.

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.