

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202014000

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Druivenstraat 101 door het maken van een dakopbouw met dakterras

Adres: Druivenstraat 101

Datum Besluit (P) (GG): 18-11-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7780748.out.pdf

Documentid: 35228134

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Druivenstraat 101

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 18 augustus 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Druivenstraat 101 door het maken van een dakopbouw met dakterras.

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 en advisering 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.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202014000/7780748

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202014000/7780748

Kosten

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van een activiteit bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening 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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluperzoning Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Parapluperzoning Staat van Bedrijfsactiviteiten', gezien de regels van dit bestemmingsplan uitsluitend betrekking hebben op bedrijven en de onderhavige aanvraag een woning betreft.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt'. Ter plaatse geldt een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen. Met de dakopbouw en het dakterras wordt een vierde bouwlaag gecreëerd, waarmee de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Het gebruik als woning is toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan is het 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(en) 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 4 november 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. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota

De commissie constateert dat het bestemmingsplan een vierde bouwlaag niet toelaat.

De commissie kan niet instemmen met de voorgestelde dakopbouw. De woning maakt onderdeel uit van een jaren '30 wijk met Nieuwe Haagse School architectuur met kenmerkende zadeldaken- en dakschilden met een duidelijke goot-en nokhoogte. Aan het Pomonaplein is sprake van een hoogwaardig stedenbouwkundig en architectonisch ensemble van drie bouwlagen met kap. In alle zijstraten, waaronder de Druivenstraat, bevindt zich tweelaagse architectuur met een schild. Met het voorliggende doortrekken van het schild concurreert dit schild met de schilden aan het Pomonaplein.

Dit beoordeelt de commissie als een aantasting van de bestaande hiërarchie binnen het kappenlandschap en het algehele ensemble.

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

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Vruchten- en Heesterbuurt’. Ter plaatse geldt een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen. Met de dakopbouw en het dakterras wordt een vierde bouwlaag gecreëerd, waarmee de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Het gebruik als woning is toegestaan.

Op grond van artikel van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1, 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.

Een dakopbouw wordt op deze locatie als onvoorstelbaar geacht, omdat het de bepalende schaal van de straat en ensemble- en architectuurwaarde zal verstoren. In de wijk wordt een aanzienlijk deel van de wijk gekenmerkt door zadeldaken en dakschilden met een duidelijke goot- en nokhoogte. Door het verlengen van het dakschild zullen de oorspronkelijk gekozen nokhoogten verrommelen (rafelrand). Tegelijkertijd verkrijgt de architectuur een atypisch karakter, waarin een dubbelhoge kap is voorzien bovenop een tweelaags volume met een rechte gevel. Een precedent is daarom onvoorstelbaar en zal een zeer ongewenst voorbeeld vormen voor een heel groot gebied. Wij zijn daarom erg terughoudend bij afwijken ten opzichte het bestemmingsplan. Het feit dat het hierbij ook nog eens gaat om een conserverend bestemmingsplan van een zeer gewaardeerde jaren 30 wijk, vol met Nieuwe Haagse School Architectuur, maakt de keuze voor voorzichtigheid nog eens extra relevant.

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.