

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202021867

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een woongebouw met 3 woningen ter plaatse van de woning Danckertsstraat 76 en het onbebouwde perceel Danckertsstraat 78

Adres: Danckertsstraat 78-76

Datum Besluit (P) (GG): 19-05-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7940044.out.pdf

Documentid: 35632441

Bestandsgrootte: 0,13



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Danckertsstraat 76 en 78

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202021867/7940044

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 18 december 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woongebouw met 3 woningen ter plaatse van de woning Danckertsstraat 76 en het onbebouwde perceel Danckertsstraat 78.

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, lid 1, onder a, sub 2° 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 bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Kosten

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

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 Rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets) parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De in het bestemmingsplan 'Duinoord' voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander zoals nader bepaald in artikel 17.5 van de planvoorschriften en met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden o.a. de volgende regels:

- De hoofdgebouwen moeten zich bevinden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikelen 3 tot en met 20 van de planvoorschriften, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd Stadsgezicht Duinoord van 26 juli 1996 met de bijbehorende toelichting en kaart, opgenomen in bijlagen 4 en 6 van het bestemmingsplan.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelden de volgende regels:

- a. Het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in artikel 21.1 van de planvoorschriften, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren, en nadat hierover advies is ingewonnen van de Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag;
- b. Het bepaalde onder a. heeft, bij strijdigheid daarmee, voorrang op de bouwregels van de andere voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikel 21.1 van de planvoorschriften en op de algemene bouw- en afwijkingsregels;
- c. Het bepaalde onder a. geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken;
- d. Daar waar op de verbeelding een goothoogte is aangegeven, dient een kap in stand gehouden te worden;
- e. In aanvulling op het gestelde onder a dient bij ver- of herbouw van de in bijlage 10 van de regels opgenomen karakteristieke panden of ensembles, de gevelindeling zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp dit plan, gehandhaafd te worden.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen binnen deze bestemming geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan 'Duinoord' voor wat betreft het gedeeltelijk bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en het overschrijden van de toegestane goot- en bouwhoogte.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Wij zijn niet bereid deze afwijkingen 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'.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 23 maart 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft:

Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

- De brandscheidingen tussen de brandveiligheid tekeningen en bouwkundige tekeningen zijn onvoldoende op elkaar afgestemd. Dit blijkt o.a. uit de doorsnede tekeningen en in het bijzonder voor de begane grond. De deuren in inwendige scheidingsconstructies dienen als zelfsluitend uitgevoerd te worden. Dit is niet op tekening aangegeven;
- De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de woningen naar de belendingen dient minimaal 60 minuten te zijn. Dit is onvoldoende op tekening aangegeven.

Afdeling 5.1 Energiezuinigheid

- In de berekening van woning A is het dak (dakterras bovenburen) vergeten, is de aangrenzende berging als buitenlucht beschouwd, de tussenwand als geïsoleerd aangegeven, is de lengte van het toevoerkanaal op 3,2 meter gezet, terwijl er 2 volle bouwlagen boven zitten. Dit is onjuist en daarom niet akkoord;
- Ook in de overige berekeningen zijn bijvoorbeeld ongeïsoleerde vloeren als geïsoleerd aangegeven. Ook dit is onjuist en daarom niet akkoord;
- Bij de positie van de PV-panelen is onvoldoende rekening gehouden met eventuele belemmering door de aanwezige buitenunits;
- Daarnaast is uw schematisering onvoldoende gemotiveerd.

Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben waarmee brand tijdig kan worden ontdekt, zodat veilig kan worden gevlucht.

- Op de brandveiligheid tekening ontbreekt op de begane grond een rookmelder ter hoogte van de trap (nabij stramien C/03).

Afdeling 6.7. Bestrijden van brand

Een bouwwerk moet blusvoorzieningen hebben zodat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.

- Het aanwezige blustoestel ter plaatse van de bergingen is niet op de brandveiligheidstekening aangegeven en daardoor tegenstrijdig met de bouwkundige tekeningen.

Ingewonnen advies:

Archeologie

Naar aanleiding van de aanvraag om omgevingsvergunning is de afdeling Archeologie van de Dienst stadsbeheer gevraagd advies uit te brengen over de voorwaarden die in het kader van de archeologische monumentenzorg verbonden moeten worden. Het advies luidt als volgt:

“Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan ‘Duinoord’ een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Bij het bestemmingsplan is bepaald dat bij bouwplannen waarbij de werkzaamheden een bodemverstoring tot gevolg hebben met oppervlakte groter dan 50 m² en een diepte groter dan 50 cm onder maaiveld, nadere eisen kunnen worden gesteld in het kader van de archeologische monumentenzorg.

Vastgesteld is dat de locatie in het verleden is afgezaagd, waardoor eventuele archeologische waarden zijn verdwenen. Daarom zal aan een vergunningsaanvraag conform dit plan vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden worden verbonden.”

Wij nemen dit advies over.

Welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 31 maart 2021 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:

“Akkoord, het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

Eerder heeft de commissie het beginselplan positief geadviseerd. Het voorstel is in dezelfde richting verder uitgewerkt. De commissie beoordeelt de detaillering, de materiaalkeuze en de kleurstelling als zorgvuldig en passend bij de architectuur van de wijk. Zij kan met het ontwerp instemmen.”

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 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen.

De in het bestemmingsplan 'Duinoord' voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander zoals nader bepaald in artikel 17.5 van de planvoorschriften en met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden o.a. de volgende regels:

- De hoofdgebouwen moeten zich bevinden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan 'Duinoord' voor wat betreft het gedeeltelijk bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en het overschrijden van de toegestane goot- en bouwhoogte. Hiervoor wordt de gemeente om medewerking gevraagd.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor alle geconstateerde strijdigheden. Wij zijn niet bereid de afwijkingen van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan via de regeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

De aanvraag omgevingsvergunning wijkt op een aantal punten af van het vigerende bestemmingsplan 'Duinoord', namelijk met een bouwhoogte van respectievelijk 9,8 en 9,6 meter wordt de toegestane goot- en bouwhoogte overschreden. Voorts wordt aan de achterzijde het bouwvlak overschreden door de bebouwing op het maaiveld (inclusief dakterras op 1e verdieping) en steekt het hoger gelegen balkon op de 2^e verdieping eveneens door de begrenzing van het bouwvlak.

Korrelgrootte en beschermd stadsgezicht

Het volume voor de nieuwbouw van drie woningen is goed voorstelbaar. De stedenbouwkundige opzet van dit deel van het Rijksbeschermd stadsgezicht bestaat uit gesloten bouwblokken met aaneengesloten gevelwanden. Alleen aan de uiteinden van de bouwblokken in aansluiting op de kruisende straten is doorgaans een stuk opgehouden.

De bouw van woningen nummers 78/80 (op de locatie van een tuinmuur) sluit de gevelrij. Ook een bouwhoogte van drie lagen voor nummer 76 op de plek van het te slopen twee laags blokje sluit aan op de gangbare bouwhoogte in de wijk. Doordat het initiatief is opgeknipt in twee volumes (van ca. 5 en 6 meter) voegt het zich goed aan de maatvoering van het pandsgewijze gevelbeeld in de straat. De Welstands- en Monumentencommissie heeft het plan zowel in het kader van redelijke eisen van welstand aan de hand van de Welstandsnota als in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' positief beoordeeld.

Hoogteoverschrijding

De overschrijding van de goothoogte met ruim 3 meter is weliswaar fors, maar hierdoor sluit de goothoogte aan op de goothoogte van een zeer groot aantal panden in de straat. Het voorgestelde volume is hoger dan de linkerbuur en lager dan de rechterbuur. Ruimtelijk is het voorgestelde beeld passend bij het pandsgewijze gevelbeeld van de straat. Bij de aanvraag is een bezonningsonderzoek aangeleverd waaruit blijkt dat aan de Haagse bezonningsnorm wordt voldaan.

Bouwvlakoverschrijding

Doordat er gekozen is voor een architectonisch ontwerp met de eerder beschreven pandsgewijze tweedeling, wordt ook in het achtererfgebied uitgegaan van twee bebouwingsgebieden. Dit achten wij voorstelbaar, omdat dit immers dit ook doorgaans in het omliggende gebied wordt toegepast. Gezamenlijk overschrijdt het ontwerp met circa 3 m² de maximale oppervlakte. Gezien de beperktheid van deze overschrijding en het feit dat het bouwblok grotere overschrijdingen kent, achten wij dit acceptabel. Dit geldt ook voor het dakterras op de aanbouw.

Balkon op tweede verdieping

Het balkon op de tweede verdieping overschrijdt met ruim 1 meter het bouwvlak. Stedenbouwkundig is dit voorstelbaar, omdat de toevoeging dusdanig licht is gedimensioneerd (ondergeschikt aan de totale bouwmassa) en gebruikt wordt om de sprong in de bouwmassa van het bestemmingsplan op te vangen en te begeleiden. Hierdoor ontstaat meer zuiverheid in de totale massa (minder fragmentatie). Tot slot heeft de toevoeging nauwelijks gevolgen voor de bezonning.

Parkeren

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 sloop-nieuwbouw situatie waarbij drie appartementen worden gerealiseerd. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 2,7 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is avond-nacht. De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 80%. Parkeren door gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat bewoners van het pand niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.

De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein. Er wordt voldaan aan een geldige parkeeroplossing voor 2 parkeerplaatsen. Deze bevinden zich binnen 500 meter loopafstand en zijn voor de komende 10 jaar beschikbaar zonder tussentijdse opzegmogelijkheid. Er wordt hiermee voldaan aan een parkeeroplossing voor 2 parkeerplaatsen, maar niet voor 3. Wanneer er wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen (2,1 x 5,80 m) in parkeerbox B-026 kan niet worden voldaan aan de vereiste afmetingen (2,5 x 5,0 m). U dient nog voor 1 autoparkeerplaats een parkeeroplossing aan te dragen.

Er is geen aanleiding om een lagere parkeereis te stellen. De parkeereis bedraagt 3 parkeerplaatsen. 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'.

Daarnaast hebben wij geconstateerd dat in het overlegde parkeercontract onder o.a. punt 1.2 staat dat de parkeerplaatsen gebruikt mogen worden voor het opslaan van huisraad e.d. Deze mogelijkheid om de parkeerplaatsen anders te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen dient uit het contract te worden gehaald.

Wij hebben u op 7 april 2021 de mogelijkheid geboden om het parkeercontract aan te passen en een oplossing voor één extra parkeerplaats aan te leveren. Van deze mogelijkheid heeft u deels gebruik gemaakt door het opslaan van huisraad uit het parkeercontract te halen. U heeft echter geen oplossing voor de benodigde extra parkeerplaats aangedragen waardoor de strijdigheid met het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' blijft bestaan.

Conclusie:

Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen het voorgestelde bouwplan. Echter omdat niet wordt voldaan aan de parkeereisen uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' zijn wij niet bereid onze medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies 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.