

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202104759

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Maziestraat 4A door het maken van een dakterras

Adres: Maziestraat 4A

Datum Besluit (P) (GG): 04-06-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7955022.out.pdf

Documentid: 35671568

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Maziestraat 4A

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 18 maart 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Maziestraat 4A door het maken van een 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 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 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202104759/7955022

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202104759/7955022

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 Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde -Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluserziening (fiets)parkeren';
- het bestemmingsplan 'Parapluserziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan voornoemd bestemmingsplan. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van het bestemmingsplan.

Wij zijn niet bereid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het (ver-) bouwplan niet toeneemt.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 10 mei 2021 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

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

De commissie kan niet instemmen met het dakterras, waarvoor de in de bestaande situatie aanwezige kap moet verdwijnen. Het bestemmingsplan schrijft voor dat een kap in stand gehouden moet worden.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202104759/7955022

De commissie ziet geen reden af te wijken van deze regel. Kappen zijn bepalende elementen in de structuur van het beschermd stadsgezicht.

Daarnaast kan de commissie niet instemmen met een dakterras op deze positie, aansluitend aan de kapverdieping van het pand aan het Noordeinde. Een terras op deze hoogte past typologisch en hiërarchisch niet. Het terras maakt van de kapverdieping een volwaardige (woon)verdieping, terwijl de kap de beëindiging/afsluiting van het pand is.

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit 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’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘St. Jacobskerk e.o.’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd - 1’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waarde -Cultuurhistorie’ zijn opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6.2.1.b en art. 29.2.e van het bestemmingsplan voor wat betreft overschrijden toegestane bouwhoogte en strijdig met de cultuurhistorische waarde omdat de kap in stand moet blijven. De maximale bouwhoogte van het hekwerk van het dakterras is 10,05 meter. Binnen het bouwvlak is de toegestane bouwhoogte 9,5 meter. Het dakterras vervangt deels de kap en deze moet in stand blijven.

Artikel 34.1 onder a van het bestemmingsplan biedt hiervoor een afwijkmogelijkheid. Het afwijken van voorgeschreven maten (o.a. bouwhoogte) met maximaal 10%. De toegestane bouwhoogte bedraagt dan 10,45 meter. De maximale bouwhoogte van het hekwerk van het dakterras is 10,05 meter en dit is lager dan het afwijken van het bestemmingsplan toestaat.

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 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van deze planregel. Wij zijn bereid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en motiveren dit als volgt:

Wij zijn niet bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

Algemeen

Het plan is gelegen in de buurt ‘Kortenbos’. De Maziestraat bestaat samen met de bebouwing op de hoek met het Noordeinde uit een divers stedenbouwkundige ensemble. Het betreffende ensemble wordt gekenmerkt door twee-, drie-, of vierlaagse bebouwing al dan niet met een kap. We zien ook diverse aanbouwen aan de achterzijde met verschillende bouwhoogtes in een sterk verdicht stedelijk geheel.

Regelgeving

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat op het betreffende bouwdeel tot een hoogte van 9,5 meter binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Het hekwerk rijkt tot een hoogte van ca. 10 meter en is dus een overschrijding op die regel. Bovendien dient de kap op dit bouwdeel behouden te blijven.

Dakterras

Het dakterras komt in de plaats van de kap op dit bouwdeel. Het laten vervallen van de kap op dit bouwdeel is een aantasting van het bestaande daklandschap, waar een kap een beëindiging van een pand is. Een plat dak met een dakterras is een vershraling binnen dit stedenbouwkundige ensemble en daarom kunnen we niet meewerken aan dit plan.

Beschermd Stadsgezicht

Het plan is strijdig met het conserverende bestemmingsplan en vormt een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202104759/7955022

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.