

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202106154

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Morelstraat 110 door het maken van een dakopbouw met dakterras aan de achterzijde

Adres: Morelstraat 110

Datum Besluit (P) (GG): 08-06-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7958009 Anoniem Opstellen concept beschikking (35675829).pdf

Documentid: 35678541

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Morelstraat 110

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202106154/7958009

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 april 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Morelstraat 110 door het maken van een dakopbouw met dakterras aan de achterzijde.

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, 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, lid 1, onder a en c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

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]

Dit besluit treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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.

Beoordeling activiteiten

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel -Woonfunctie- vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vruchten – en Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluperzorg Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- het ontwerpbestemmingsplan 'Vruchten – en Heesterbuurt 2020', 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 voornoemd bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt'. 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 een 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'.

Er is een schoorsteen met afvoeren gesitueerd op het nieuwe balkon. De schoorsteen komt niet bovendaks uit. Daarmee is niet aannemelijk gemaakt dat de maximaal toelaatbare verdunningsfactor niet wordt overschreden en wordt niet voldaan aan 'afdeling 3.6 Luchtverversing' en 'afdeling 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas' van het Bouwbesluit 2012 voldaan.

De nieuw te maken gevel bevat een samengestelde constructie. Het houten stijl- en regelwerk doorbreekt de gehele isolatielaag. Dit heeft een sterk negatieve invloed op de isolatiewaarde. Daarmee is niet aannemelijk gemaakt dat de effectieve Rc-waarde (dus inclusief het effect van stijl- en regelwerk) voldoet aan de eis van 4,7 m²K/W van 'afdeling 5.1 Energiezuinigheid' van het Bouwbesluit 2012.

Er is sprake van isolatie op afschot. Er is niet gespecificeerd hoe dik het isolatiemateriaal is op het 'dikste' punt en hoe dun deze is op het 'dunste' punt. Dit heeft een sterk negatieve invloed op de isolatiewaarde. Daarmee is niet aannemelijk gemaakt dat de effectieve Rc-waarde voldoet aan de eis van 6,3 m²K/W van 'afdeling 5.1 Energiezuinigheid' van het Bouwbesluit 2012.

Op tekening is niet aangegeven waar de ontspanningsleiding van de benedenwoningen op het dak of terras uitmonden. Het is niet duidelijk dat deze minstens 6 meter van een luchttoevoerpunt zit (op dezelfde hoogte) of als de ventilatietoever 1 meter lager ligt, is de minimale afstand 3 meter. Daarmee is niet aannemelijk gemaakt dat de maximaal toelaatbare verdunningsfactor niet wordt overschreden en wordt niet voldaan aan 'afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater' van het Bouwbesluit 2012.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202106154/7958009

Gelet op het voorgaande niet voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 21 april 2021 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie constateert dat een extra bouwlaag stedenbouwkundig niet mogelijk gemaakt wordt. Ook architectonisch is en een vierde laag storend, vanwege de natuurlijke beëindiging van de gevel en het straatprofiel, gevormd door de terugliggende derde laag met terrassen en zelfstandige erkers. Een toevoeging aan deze bestaande opzet leidt tot een beëindiging boven een beëindiging.

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

Gelet op de motivering voor de weigering van de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan is er geen ruimte voor een plaanpassing die leidt tot een positief besluit. Om die reden is ook niet de mogelijkheid geboden om de hiervoor genoemde weigeringsgronden vanwege Bouwbesluit 2012 en redelijke eisen van welstand weg te nemen.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10, lid 1, onder a, 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 ‘Vruchten – en Heesterbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Woondoeleinden’ is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat het aangevraagde bouwwerk niet voldoet aan artikel 5.3.b van het bestemmingsplan voorwat betreft het realiseren van een 4^e bouwlaag waar slechts 3 bouwlagen zijn toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hier van af te wijken. 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 deze planregel. Wij zijn niet bereid de afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en motiveren dit als volgt:

Strijdigheid

In het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse 3 bouwlagen toegestaan. Met de dakopbouw wordt een vierde laag gecreëerd. Deze is strijdig met de bouwhoogte met ca. 2,5 meter

In het ontwerpbestemmingsplan zijn, op basis van bezonningsonderzoek en een ruimtelijke afweging (stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en architectonisch), op dit adres geen aanduidingen voor een dakopbouw opgenomen. Er zijn voor dit adres geen zienswijzen ingediend.

Motivatie

In het ontwerpbestemmingsplan en het eerder vigerende bestemmingsplan komen vooral, niet monumentale, woongebouwen van maximaal drie lagen en een plat dak in aanmerking voor een dakopbouw. Dit geldt in het algemeen dus niet voor hogere woongebouwen, monumenten en monumentale ensembles en woningen met bepalende dakschilden. Met deze methodiek wordt een samenhangend en consistent daklandschap gewaarborgd, passend bij de betreffende woningbouwtypologie.

De Moreelstraat bestaat uit twee toeloopstraten met daartussenin een plein. Gezamenlijk vormen ze een in samenhang ontworpen karakteristiek ensemble. Rondom het plein is sprake van verschillende hoogteaccenten (torentjes) en een vooral drielaagse opgetrokken voorgevel. De toeloopstraten kennen een tweelaagse opgetrokken voorgevel met een ondergeschikte bovenste laag. De bouwhoogte in de toeloopstraten is hierbij ondergeschikt aan de climax rondom het plein. Gezamenlijk levert dit een hiërarchische en leesbaar ensemble op. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom gekozen voor behoud en een conserverende insteek voor deze straat en daardoor geen planruimte voor nieuwe dakopbouwen. Een uitzondering hierop vormt Moreelstraat 130 t/m 146, die bestaat uit een afwijkende architectonische entiteit en ligt aan het begin van de straat tegenover een hoekensemble dat al een dakschild heeft.

Omwille van het bovenstaande is de gemeente zeer terughoudend bij het afwijken ten opzichte van de gemaakte keuzes voor dakopbouwen in het ontwerpbestemmingsplan. Het feit dat het ontwerpbestemmingsplan, met daarin geen mogelijkheden voor een dakopbouw in de Moreelstraat, ter inzage heeft gelegen en dat er in de zienswijzen hierover geen opmerkingen binnen zijn gekomen, maakt duidelijk dat er draagvlak in de buurt bestaat voor deze insteek.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202106154/7958009

Wij gaan om deze reden niet mee in uw verzoek tot heroverweging van 28 mei 2021 op onze mededeling van geconstateerde weigeringsgrond.

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.