



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Valkenboskade 413 en 419

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202105284/7961935

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 26 maart 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en veranderen van de woningen Valkenboskade 413 en 419 door het maken van 2 dakopbouwen met dakterrassen.

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 artikel 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.

[Geanonimiseerd]

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 gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' en de gebiedsaanduiding 'overige zone gemeentelijk bescherm stadsgezicht' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)' bestemd voor wonen, tuinen en erven.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd waarbij een maximale bouwhoogte van 11 meter is toegestaan die mag worden overschreden door een dakopbouw van maximaal 3,5 meter hoog door de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw'.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone gemeentelijk bescherm stadsgezicht' moet het bouwen plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de aanwijzingsbesluiten van 14 februari 2002 met de bijbehorende toelichtingen, als opgenomen in de bijlagen 2 en 3 bij de regels van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)' voor wat betreft het bouwen van twee dakopbouwen met dakterrassen in strijd met de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de aanwijzingsbesluiten van 14 februari 2002 met de bijbehorende toelichtingen, als opgenomen in de bijlagen 2 en 3 bij de regels van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)'.

Op grond van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)' 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'.

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.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 28 april 2021 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

De commissie acht een dakopbouw op deze woning goed denkbaar, maar niet met de voorgestelde opzet en architectonische uitwerking.

Het onderhavige pand bevindt zich in een beschermd stadsgezicht, een uitbreiding ervan dient de architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristieken van zijn omgeving op zijn minst te respecteren en waar mogelijk te versterken. Deze wijk is rond 1910 gebouwd in sobere overgangs-architectuurstijl. Het merendeel van de panden kent een opbouw van drie lagen met een kap of een plat dak.

Het zorgvuldig vormgegeven voorstel wordt door de commissie gewaardeerd, maar staat zowel in volumeopbouw als in architectonische taal in sterk contrast met zijn omgeving en is daardoor niet passend in de bovengenoemde context. Bovendien is een dakopbouw op deze locatie wegens de ruime opzet van de Valkenboskade te zeer aanwezig in het straatbeeld en het stadsbeeld. Een doorlopend dakschild aan de straatkant met eventueel een groot venster gericht op de zon - en een grote buitenruimte aan de achterzijde blijft de enige voorstelbare oplossing in deze waardevolle omgeving.

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

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 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' en de gebiedsaanduiding 'overige zone gemeentelijk bescherm stadsgezicht' zijn opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 34 van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)' voor wat betreft het bouwen in strijd met de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de aanwijzingsbesluiten van 14 februari 2002 met de bijbehorende toelichtingen, als opgenomen in de bijlagen 2 en 3 bij de regels van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)'.

Op grond van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)' 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:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

De commissie acht een dakopbouw op deze woning goed denkbaar, maar niet met de voorgestelde opzet en architectonische uitwerking.

Het onderhavige pand bevindt zich in een beschermd stadsgezicht, een uitbreiding ervan dient de architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristieken van zijn omgeving op zijn minst te respecteren en waar mogelijk te versterken. Deze wijk is rond 1910 gebouwd in sobere overgangs-architectuurstijl. Het merendeel van de panden kent een opbouw van drie lagen met een kap of een plat dak.

Het zorgvuldig vormgegeven voorstel wordt door de commissie gewaardeerd, maar staat zowel in volumeopbouw als in architectonische taal in sterk contrast met zijn omgeving en is daardoor niet passend in de bovengenoemde context. Bovendien is een dakopbouw op deze locatie wegens de ruime opzet van de Valkenboskade te zeer aanwezig in het straatbeeld en het stadsbeeld. Een doorlopend dakschild aan de straatkant met eventueel een groot venster gericht op de zon - en een grote buitenruimte aan de achterzijde blijft de enige voorstelbare oplossing in deze waardevolle omgeving.

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.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202105284

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten en veranderen van de woningen Valkenboskade 413 en 419 door het maken van 2 dakopbouwen met dakterrassen

Adres: Valkenboskade 413-419

Datum Besluit (P) (GG): 10-06-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7961935.out.pdf

Documentid: 35684663

Bestandsgrootte: 0,12