

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202104313

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Kranenburgweg 12A door het vergroten van de 2e etage en het maken van een dakopbouw

Adres: Kranenburgweg 12A

Datum Besluit (P) (GG): 27-07-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8009667.out.pdf

Documentid: 35795553

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Kranenburgweg 12A

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 11 maart 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Kranenburgweg 12A door het vergroten van de 2e etage en het maken van een dakopbouw.

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

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202104313/8009667

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

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:
Adjunct 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.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Statenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' en de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw 2' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Bestemmingsplan

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan voornoemd bestemmingsplan 'Statenkwartier', omdat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden en het bouwen onvoldoende plaatsvindt met inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

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'.

Voorts is gebleken, dat het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening

Afdeling 2.12 Vluchtroutes

De langste lengte van de loopafstand op tekening is 21,2 m. De gecorrigeerde loopafstand komt daarmee op 31,8 m en is langer dan de maximaal toegestane gecorrigeerde loopafstand van 30 m tussen een punt in een gebruiksgebied en ten minste een uitgang van het subbrandcompartiment waarin dat gebruiksgebied ligt. Er wordt geen gelijkwaardige oplossing aangedragen waardoor het te bouwen bouwwerk geen zodanige vluchtroutes heeft dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Er is niet aangegeven waar de mechanische afzuigingsunit zich bevindt en hoe deze is opgesteld, opgehangen of bevestigd. Er is daarmee niet aannemelijk gemaakt dat deze installatie ten hoogste 40 dB aan karakteristiek installatie-geluidsniveau veroorzaakt in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied, bepaald volgens NEN 5077. Tevens is niet aannemelijk gemaakt dat deze installatie ten hoogste 40 dB aan karakteristiek installatie-geluidsniveau veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van de woning zelf, bepaald volgens NEN 5077.

Afdeling 3.5 Wering van vocht

De bijkeuken (ruimte 1.06) wordt bij de keuken/eetkamer betrokken. Hierbij zullen bij een onzorgvuldige uitwerking koudebruggen ontstaan. In de aangeleverde details ontbreekt de uitwerking hiervan waardoor er onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat de uitwendige scheidingsconstructie van die ruimte aan de binnenoppervlakte een volgens NEN 2778 bepaalde factor van de temperatuur heeft, die niet kleiner is dan 0,65. Tevens is niet aannemelijk gemaakt dat het dakraam zodanig zorgvuldig gedetailleerd wordt dat het dak waterdicht is.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Er ontbreekt een locatie en specificatie van de mechanische afzuiging. Er is daarmee niet aannemelijk gemaakt dat het te bouwen bouwwerk een zodanige voorziening voor luchtverversing heeft dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

Afdeling 3.11 Daglicht

Gelet op het overstek ter plaatse van het terras (ruimte 3.02) is het niet aannemelijk dat in de aangrenzende slaapkamer (ruimte 3.03) voldaan wordt aan de minimaal vereiste m² aan equivalente daglichttoetreding bepaald volgens NEN 2057.

Afdeling 5.1 Energiezuinigheid

Het is niet zondermeer aannemelijk dat het platte en het schuine dak, rekening houdend met getekende dikte en het houtpercentage, een volgens NTA 8800 bepaalde warmteweerstand heeft van ten minste 6,3 m²K/W.

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

Welstandsnota

Dit plan is behandeld in de vergadering van de welstands- en monumentencommissie van **12 mei 2021**. De adviezen en de motivering zijn op de site van de commissie (www.denhaag.nl/welstand) gepubliceerd. Het advies van de commissie luidt als volgt:

Niet akkoord

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

De bestaande panden maken onderdeel uit van een nog relatief gave architectonisch hoogwaardige historische gevelwand.

De commissie beoordeelt het verwijderen van het bestaande schild en het doormetselen in het vlak van de bestaande gevel als een te grote impact op het kappenlandschap en de bestaande historische gevelwand. Het oogt te massief, met name in vergelijking met het naastgelegen tweelaagse pand met kap. Een alzijdig schild over de panden Kranenburgweg 12 A en het rechter buurpand is voorstelbaar echter slechts wanneer zeer zorgvuldig wordt gerelateerd aan het bestaande hoogwaardige ensemble. De verbijzonderingen in het metselwerk uit de bestaande gevel kunnen hierbij tot inspiratie dienen.

Aan de achterzijde is de dakopbouw erg in het zicht vanuit de Blois van Treslongstraat. De extra bouwlaag oogt fors en heeft te veel impact op het straatbeeld. Met de toepassing van een alzijdig schild, beperkt tot het hoofdbouwwerk, is de impact van de opbouw mogelijk acceptabel.

Voor wat betreft de detaillering heeft de commissie de volgende opmerkingen. De commissie kan niet instemmen met de voorgestelde dakbedekking bestaande uit shingles, een te laagwaardig materiaal als dakbedekking in rijksbeschermd stadsgezicht. De toepassing van natuurleien is voorstelbaar. De commissie beoordeelt de boeidelen bestaande uit een strook multiplex met aluminium daktrim als te laagwaardig in relatie tot de bestaande architectuur waar geprofileerde lijsten met een zinken kraal voorkomt. Aluminium waterslagen beoordeelt de commissie tevens al te laagwaardig, een steenachtig materiaal is geëigend. De commissie mist bouwkundige tekeningen van de wachtgevels/zijgevels. De nieuwe kozijnen ter hoogte van de 2^e en 3^e verdieping zijn niet gedetailleerd. De commissie vraagt eventuele ventilatieroosters niet in het glas maar verholten op te lossen.

Resumerend beoordeelt de commissie het onderhavige ontwerp als een aantasting van de cultuurhistorische waarden van dit beschermd gezicht. De esthetische kwaliteit van de bestaande gevels dienen het uitgangspunt te zijn voor het ontwerp van de extra bouwlaag.

Wij hebben u op 21 mei 2021 per brief in kennis gesteld van dit advies en u verzocht een aangepast ontwerp aan te leveren.

Hierop heeft u op 30 mei 2021 gereageerd met een brief met bijlagen. Hiermee heeft u ervoor gekozen om het plan niet aan te passen, maar nader te motiveren en verzoekt u om een heroverweging van het gegeven negatieve advies.

Deze brief is behandeld in de vergadering van de welstands- en monumentencommissie van **21 juli 2021**. De adviezen en de motivering zijn op de site van de commissie (www.denhaag.nl/welstand) gepubliceerd. Het advies van de commissie luidt als volgt:

Niet akkoord

Het onderhavige plan is reeds op 12 mei 2021 door de commissie negatief beoordeeld. Haar bezwaren zijn met het voorliggende voorstel niet opgelost, en de gegeven motivering van de ontwerper biedt onvoldoende aanknopingspunten voor een herziening van de eerdere beoordeling. De commissie herhaalt het negatief advies van 12 mei 2021.

Aangezien u heeft aangegeven de dakvorm niet aan te passen nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Om dezelfde reden is ook niet de mogelijkheid geboden om de hiervoor genoemde weigeringsgronden vanwege Bouwbesluit 2012 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 ‘Statenkwartier’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-1’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en de ‘Waarde – Cultuurhistorie’ is opgenomen met een specifieke bouwaanduiding ‘dakopbouw 2’.

Strijdigheid

Wij hebben vastgesteld dat het aangevraagde bouwwerk niet voldoet aan artikel 19.2.1. onder b. van het bestemmingsplan, omdat de maximum bouwhoogte van 11 m wordt overschreden met 3,5 meter. Op grond van artikel 19.2.1. onder d. van het bestemmingsplan geldt voor een verhoogde kapverdieping met een hoogte van maximaal 3,5 meter een uitzondering. De uitzondering is echter niet van toepassing, omdat deze expliciet niet voor alle dakopbouwen geldt, maar alleen voor kapverdiepingen. Ter plaatse van de Kranenburgweg 12A geldt immers de ‘specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 2’. Dakopbouwen zijn alleen toegestaan ter plaats van de ‘specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 1’. De opbouw wordt aangemerkt als dakopbouw en niet als kapverdieping en is daarom gelet op de definities van ‘kap’ en ‘kapverdieping’ die van toepassing zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Tevens is het bouwwerk in strijd met het bepaalde in artikel 25.2 onder a van het bestemmingsplan, omdat het bouwen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ alleen mag plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht ‘Statenkwartier’. Gelet op artikel 25.2 onder c van het bestemmingsplan moet daarover advies worden ingewonnen bij de Welstands- en monumentencommissie. Deze heeft, zoals hiervoor al is toegelicht, op 12 mei 2021 en 21 juli 2021 geoordeeld dat de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht ‘Statenkwartier’ onvoldoende in acht worden genomen.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van deze planregel met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4 onderdeel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Wij zijn niet bereid de afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en motiveren dit als volgt:

Motivatie

Het plan is gelegen in de buurt ‘Geuzenkwartier’. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door twee- of drielaagse bebouwing met aan de voorzijde erker, balkons en gedeeltelijk hellende kappen op de bovenste verdieping.

Dakopbouwregeling

In het bestemmingsplan is een dakopbouwregeling opgenomen. In het bestemmingsplan is op basis van een stedenbouwkundige afweging en een bezonningsonderzoek bepaald waar al dan niet dakopbouwen mogelijk zijn. Dit wordt aangeduid met een nadere aanduiding. Op het betreffende pand is een nadere aanduiding ten behoeve van een dakopbouw in de vorm van een kapverdieping opgenomen.

Kapverdieping

Volgens artikel 1.69 van het bestemmingsplan is een kapverdieping: 'Een in de kap van een gebouw gelegen ruimte, waarvan de vloer niet meer dan 1,20 m. onder de goothoogte ligt'. Een kap wordt in artikel 1.68 gedefinieerd als: 'Een bouwkundige constructie, uitwendig bestaande uit twee of meer hellende dakschilden onder een hellingshoek van elk tenminste 15° en ten hoogste 75° ten opzichte van het horizontale vlak, bedoeld om een gebouw aan de bovenzijde af te dekken'.

Het plan bestaat uit een dakopbouw waar aan de achterzijde een hellende kap is opgenomen. Aan de voorzijde is een rechte gevel opgetrokken en een smal gedeelte hellend uitgevoerd. De definitie van een kapverdieping geeft aan dat sprake dient te zijn van twee hellende kappen. Doordat de rechtopgetrokken gevel in verhouding veel meer beslaat dan het hellende gedeelte kan de opbouw niet als kapverdieping worden aangemerkt en is sprake van een strijd met het bestemmingsplan (artikel 19.2.1 onder b).

Dakopbouw

De aangevraagde dakopbouw zorgt met de rechtopgetrokken geveldeel ervoor dat de gevelwand van het ensemble te massief wordt. Met name in vergelijking met naastgelegen tweelaagse pand (met kap). Hierdoor ontstaat geen geleidelijke overgang in het straat- en bebouwingsbeeld. Daarbij zorgt de rechtopgetrokken gevel dat de uitbreiding in de vorm van de dakopbouw niet meer te onderscheiden is van de oorspronkelijke massa van het hoofdgebouw, wat de leesbaarheid van het bebouwingsbeeld niet ten goede komt.

Variantenstudie

Op 30 mei 2021 is een variantenstudie en zijn referentiebeelden aangeleverd. Hierin is onderzoek gedaan naar de verschillende mogelijkheden voor dakopbouwen. Wij zijn van mening dat in stedenbouwkundig opzicht het recht optrekken van (delen van) de gevel niet leidt tot een opzet die passende is binnen het straat- en bebouwingsbeeld dat in het betreffende ensemble van toepassing is.

Conclusie

Het realiseren van een kapverdieping is bestemmingsplanmatig mogelijk gemaakt. Het plan is echter niet uitgevoerd als kapverdieping en stuit daarnaast, gelet op het bovenstaande, op bezwaren.

Geadviseerd wordt op de voorzijde (net als de achterzijde) over de gehele breedte uit te voeren als hellende kap. Op deze wijze is de uitbreiding van de oorspronkelijke hoofdmassa te onderscheiden en blijft de verhouding in massa ten opzichte van de naastgelegen panden in verhouding. Bij aanpassing van het plan naar een kapverdieping komt de strijdigheid te vervallen.

In deze conclusie hebben wij de variantenstudie en de referentiebeelden meegenomen.

Aangezien u heeft aangegeven de dakvorm niet aan te passen is niet nogmaals de mogelijkheid geboden om de hiervoor genoemde weigeringsgronden weg te nemen.

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, lid 1 onder a sub 2°, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.