

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202111736

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Spijkermakersstraat 3A door het maken van een dakopbouw

Adres: Spijkermakersstraat 3A

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

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8076343.out.pdf

Documentid: 35946444

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Spijkermakersstraat 3A

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 28 juni 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Spijkermakersstraat 3A door 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 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 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.

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.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202111736/8076343

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202111736/8076343

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

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'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-4' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 13m en een maximale goothoogte van 10 m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte met 3,18 m. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Op grond van het bestemmingsplan 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°, 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'.

De voor 'Waarde-Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 19, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht 's-Gravenhage, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit van 28 juni 1994 met de bijbehorende toelichting, als opgenomen in de bijlagen 4, 5 en 6 bij de regels van dit plan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)' voor wat betreft de strijdigheid met cultuurhistorische waarden van het Rijks beschermd stadsgezicht zoals bepaald is in artikel 23 van het bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)' is het mogelijk hiervan 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 1°, 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’.

Wij hebben voorts vastgesteld, dat de aanvraag niet in strijd is met het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

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 de Bouwverordening.

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

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Een voorziening voor luchtafvoer is niet aangegeven. Om aan de eisen voor luchtverversing te voldoen moeten de ruimtes zowel een toevoer- als afvoervoorziening hebben. Deze voorziening is niet aangegeven.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 15 september 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 en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

“De commissie kan met een dakopbouw op deze locatie niet instemmen.

Het onderhavige ensemble is in de huidige situatie al storend zichtbaar vanaf de Brouwersgracht.

Een extra bouwlaag, in welke vorm dan ook, vormt een verdere verstoring van de hiërarchie van de straten en heeft ook een te grote impact op het binnenterrein.

Overigens is de voorgestelde laagwaardige architectonische uitwerking niet passend in deze cultuurhistorische context.

Het voorliggende plan leidt tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden van dit Rijks beschermd stadsgezicht en is derhalve niet akkoord.”

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Gelet op de strekking van dit advies, dat geen aanknopingspunten biedt om tot een vergunbaar bouwplan te komen, hebben wij u niet in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een aangepast voorstel. De ontwikkeling van een dakopbouw op deze woning is niet gewenst.

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 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 ‘Het Oude Centrum (Binnenstad)’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd-4’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie’ en ‘Waarde-Cultuurhistorie’ zijn opgenomen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 13m en een maximale goothoogte van 10 m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 7.2.1 onder b van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte met 3,18 m. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 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 planregels.

Wij zijn niet bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Algemeen:

Het adres is gelegen in het Zuid-Westelijk deel van de buurt ‘Zuidwal’. Vroeger lagen hier de singelgrachten liggen zo ruim om de bebouwde kom, dat grote terreinen daarbinnen ondanks geleidelijke groei in de loop van de 17de en 18de eeuw tot ver in de 19de eeuw onbebouwd of slechts spaarzaam bebouwd zijn gebleven. In het plangebied zijn dit de terreinen langs de Lijnbaan en het Buitenom. Daar bevonden zich graslanden, moestuinen, bleken en hier en daar lijnbanen. We zien dit in de huidige bebouwing nog terug.

Dit pand is wel onderdeel van kleinschalige bebouwing in de vorm van zelfstandige panden in een gevelwand zoals we dat zien aan de Prinsegracht en Brouwersgracht. Het is tevens onderdeel van een ensemble van dezelfde woningen in een smalle dwarsstraat aan de Brouwersgracht. Het bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak en heeft aan de achterzijde op de derde bouwlaag een dakschild.

Regelgeving:

Binnen het bestemmingsplan geldt voor deze woning een maximale goothoogte van 10 meter. Dat wordt door de dakopbouw met 3.18 meter overschreden.

Dakopbouw:

Het ensemble van de woningen bestaat uit een duidelijk volume. Door de rechte dakopbouw ontstaat een hinderlijke stapeling van verschillende volumes, waarbij de hoofdmassa te veel wordt aangetast. Bovendien wordt door de dakopbouw een vierde verdieping gemaakt en schikt het zich in massa (grootte) niet meer in de omgeving. Het past op deze wijze niet meer bij de eerder genoemde kleinschaligheid en het vormt een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

Bezonnning:

Het Bezonningsonderzoek met datum 25-08-2021 voldoet niet. Om een hogere bebouwing dan de huidige toe te mogen staan zal het pand in de nieuwe vorm moeten voldoen aan de bezonningsnorm (vastgelegd in RIS 170509) zoals gesteld door de gemeente Den Haag. Deze bezonningsnorm gaat voor de omliggende woningen uit van een minimale bezonnning van 2 uur, gemeten op 75 centimeter hoogte op het midden van de voor- en achtergevel, op 19 februari en bij een zonnestand van 10° of hoger.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft de strijdigheid met cultuurhistorische waarde van het Rijks beschermd stadsgezicht zoals bepaald is in het genoemde artikel van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 23.3 van het bestemmingsplan is het mogelijk deze afwijking toe te staan. 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 de betreffende planregel.

Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 15 september 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 en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“De commissie kan met een dakopbouw op deze locatie niet instemmen.

Het onderhavige ensemble is in de huidige situatie al storend zichtbaar vanaf de Brouwersgracht.

Een extra bouwlaag, in welke vorm dan ook, vormt een verdere verstoring van de hiërarchie van de straten en heeft ook een te grote impact op het binnenterrein.

Overigens is de voorgestelde laagwaardige architectonische uitwerking niet passend in deze cultuurhistorische context.

Het voorliggende plan leidt tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden van dit Rijks beschermd stadsgezicht en is derhalve niet akkoord.”

Gelet op de strekking van dit advies, dat geen aanknopingspunten biedt om tot een vergunbaar bouwplan te komen, hebben wij u niet in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een aangepast voorstel. De ontwikkeling van een dakopbouw op deze woning is niet gewenst.

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.