

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202111770

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het veranderen en met 3 extra bouwlagen vergroten van de garage Waldeck Pymontkade 877 tot 2 woningen

Adres: Waldeck Pymontkade 877

Datum Besluit (P) (GG): 04-11-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8100679.out.pdf

Documentid: 36013817

Bestandsgrootte: 0,09



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Waldeck Pymontkade 877

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 28 juni 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het veranderen en met 3 extra bouwlagen vergroten van de garage Waldeck Pymontkade 877 tot 2 woningen.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit 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 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202111770/8100679

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

1

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202111770/8100679

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.

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)

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

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Duinoord' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Leiding-Water', 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' en de (functie)aanduiding 'dienstverlening' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de artikelen 17.2.1, 19 en 21 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Duinoord'.

Conform artikel 17.2.1 onder a moeten hoofdgebouwen zich bevinden binnen het bouwvlak. De aanvraag betreft het transformeren van een bijgebouw tot nieuw hoofdgebouw buiten dit bouwvlak. Op deze locatie zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter. De bestaande garage is circa 3 meter hoog. De aanvraag betreft het met 3 extra bouwlagen uitbreiden van dit bijgebouw tot een hoogte van ruim 12 meter, waarbij de ondergeschikte functie vervalt. Daarmee is het initiatief zowel voor wat betreft het gebruik als voor wat betreft de bouwhoogte in strijd met dit artikel.

Conform artikel 19 zijn binnen de bestemming 'Leiding-Water' geen bouwwerken toegestaan. Conform artikel 19.3 kan met een omgevingsvergunning van dit voorschrift worden afgeweken onder de voorwaarde dat:

1. Het bouwen van gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde geen afbreuk doet aan het doelmatig en veilig functioneren van de in artikel 19.1 omschreven leidingen;
2. Hieromtrent vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding;
3. De bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen.

Aan lid 3 van deze voorwaarden kan bij voorbaat niet worden voldaan omdat het plan in strijd is met de regels van de onderliggende bestemmingen. Gezien de verder negatieve beoordeling van de aanvraag, hebben wij het voldoen aan lid 1 van bovengenoemde voorwaarden niet nader onderzocht en aan lid 2 geen verdere invulling gegeven.

Uit advies van de welstands- en monumentencommissie is gebleken dat de aanvraag voorts in strijd is met artikel 21, de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Op grond van het bestemmingsplan 'Duinoord' is het niet mogelijk de geconstateerde afwijkingen toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 en 9 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 plan is gelegen in de buurt 'Duinoord'. Na het Willemspark was Duinoord de tweede grote Haagse stadsuitbreiding waarvoor het stratenplan in een keer werd ontworpen.

Het bebouwingsbeeld wordt overwegend bepaald door gesloten gevelwanden in de rooilijn van drie tot vier bouwlagen. Opvallend voor deze tijd is het feit dat de hoeken van de straten als het ware zijn open gelaten, waardoor licht en lucht toegang tot de binnenterreinen hebben.

Het initiatief zal beoordeeld worden of het geen aantasting is van de stedenbouwkundige ensemblewaarde.

Hoofdgebouw buiten bouwvlak

Het initiatief betreft het transformeren van een garage van een hoekpand (bijgebouw, kadastraal behorend bij Laan van Meerdervoort 137) naar een meerlaags appartementengebouw. Zo ontstaat buiten het bouwvlak op het achterterrein, grenzend aan een steeg, een nieuw hoofdgebouw van vier bouwlagen. Het gebouw is georiënteerd op de Waldeck Pyrmontkade. Het initiatief introduceert een nieuw volume als een atypisch vrijstaand smal gebouw, dat niet aansluit op de gesloten straatwand. De straatwand wordt gefragmenteerd en de karakteristieke open hoek wordt ruimtelijk verkleind. Dit is een aantasting van het stedenbouwkundig ensemble. Het realiseren van een nieuw hoofdgebouw is zo storend zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Deze aanvraag wordt daarom beschouwd als een ongewenst precedent.

Ingewonnen advies

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 3 november 2021 geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

"Niet akkoord. Het bouwplan is beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

De commissie kan niet instemmen met het voorstel. Het plan is strijdig met het conserverende bestemmingsplan en vormt een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet van Duinoord zijn de open hoeken. In de bij de aanwijzing behorende toelichting wordt dit met name genoemd: "*Opvallend voor die tijd is het feit dat de hoeken van de straten als het ware zijn open gelaten, waardoor licht en lucht toegang tot de binnenterreinen hebben*".

Het verder dichtzetten van deze hoeken is een ongewenste ontwikkeling. Daarbij komt dat een vrijstaande en smalle woning niet passend is in de bebouwingstypologie van dit beschermd stadsgezicht dat wordt gedomineerd door aangesloten gevelwanden met panden van meestal drie vensterassen breed."

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

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

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 2 parkeerplaatsen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202111770/8100679

De aanvraag voorziet niet in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 90%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Er is geen aanleiding om een lagere parkeereis te stellen. De parkeereis bedraagt 2 parkeerplaatsen.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee niet aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. Op grond van het parkeerbeleid is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan.

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.