

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202017055

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Deltaplein 234 door het maken van een dakopbouw met dakterras

Adres: Deltaplein 234

Datum Besluit (P) (GG): 02-02-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7842622.out.pdf

Documentid: 35397202

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Deltaplein 234

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 oktober 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Deltaplein 234 door het maken van een dakopbouw met dakterras.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' 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 stukken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202017055/7842622

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

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)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Loosduinen', sectie H, nummer 8209.

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 2', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterkering', zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh 2^e Herziening'.
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijven in de milieucategorie A en B van de Staat van bedrijven bij functiemenging;
- b. cultuur en ontspanning, waaronder wordt begrepen:
 1. atelier;
 2. attracties;
 3. museum;
 4. speeltuin;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horeca;
- f. sportvoorzieningen, waaronder ook wordt begrepen sportcentrum/fitnesscentrum;
- g. wonen,

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, parkeervoorzieningen, bergingen en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat een maximum bebouwingspercentage van 70% 34m + NAP

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het maximum bebouwingspercentage van 70% met een hoogte van 34m + NAP.

Op grond van het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh 2^e 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'.

De aanvraag voldoet aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluserziening (fiets)parkeren'.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 december 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie kan niet instemmen met het dakterras. Zoals nu voorgesteld is het terras een incident op het appartementengebouw. Doordat het terras de contour van het dak min of meer volgt, is het onvoldoende opvallend en onvoldoende ondergeschikt aan dit dak. Daarnaast schrijft de Welstandsnota voor dat de toegang tot een dakterras niet hoger mag zijn dan de noodzakelijke hoogte van het hekwerk rondom het terras.”

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 'Kijkduin – Ockenburgh' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 2', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterkering', zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh 2^e Herziening'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 1 van het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh 2^e Herziening' voor wat betreft het overschrijden van het maximum bebouwingspercentrage van 70% met een hoogte van 34m + NAP.

Op grond van het bestemmingsplannen 'Kijkduin – Ockenburgh 2^e Herziening' en 'Kijkduin – Ockenburgh' is het 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:

De woning is gelegen in Blok A van het de ontwikkeling Nieuw Kijkduin. Voor de totale ontwikkeling is een PUK vastgesteld waarin de kaders voor de totale ontwikkeling van Nieuwkijkduin zijn beschreven. Het bouwen van een dakterras past binnen deze kaders vastgestelde kaders. Dit is het eerste dakterras op blok A, en daarmee een precedent voor de volgende terrassen op dit gebouw. Voor dakterrassen geldt de voorwaarde dat het terras onderdeel is van de onderliggende woning en ruim binnen de grenzen van die onderliggende woning valt. In de tekening is het nog niet duidelijk hoe het terras zich verhoudt tot de onderliggende woning. Aanvullend is van belang de opbouw in relatie met het overige dakenlandschap (daken van de overige blokken) te zien.

Een dakterras op Blok A is stedenbouwkundig voorstelbaar en past binnen de visie achter de ontwikkeling van Nieuw Kijkduin. Omdat dit het eerste dakterras is en daarmee een precedent scheidt is het voor de beoordeling van belang de relatie met de onderliggende woning als mede het overige dakenlandschap te beoordelen. Uit de tekeningen is niet af te leiden hoe dakterras zich verhoudt tot de onderliggende woning, en het overige dakenlandschap.

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.