

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202210199

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Loevesteinlaan 202 door het vervangen van de kozijnen in de achtergevel, het vergroten en verhogen van de uitbouw en het verbreden van het balkon

Adres: Loevesteinlaan 202

Datum Besluit (P) (GG): 13-09-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8414847.out.pdf

Documentid: 36699963

Bestandsgrootte: 0,09



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Loevesteinlaan 202

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 10 juni 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Loevesteinlaan 202 door het vervangen van de kozijnen in de achtergevel, het vergroten en verhogen van de uitbouw en het verbreden van het balkon.

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 de artikelen 2.10 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

202210199/8414847

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

-

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202210199/8414847

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

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zuiderpark', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte voor aanbouwen door het hekwerk van het dakterras. Dit hekwerk vormt onderdeel van de uitbouw en is geen ondergeschikt bouwdeel waardoor de bovenkant hekwerk de bovenkant van de uitbouw is.

Op grond van het bestemmingsplan artikel 10.3 onder a (wonen) is het niet 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 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 voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Op 14 juli 2022 hebben wij het bouwplan getoetst aan de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Niet Akkoord

Het vervangen van de kozijnen aan de achterzijde is voldoende passend bij de architectuur van de woning.

Oorspronkelijk is deze wijk bedoeld als woningen die in het groen zijn gesitueerd. De uitbouw aan de achterzijde is dusdanig groot dat er nu een geschakeld woningtype met de achter burens ontstaat, hier kunnen wij niet mee instemmen.

Om het dakterras te realiseren is een aanpassing van de bestaande uitbouw over de breedte nodig, het dak loopt namelijk schuin omhoog in de huidige situatie. Graag zien we tekeningen waarop deze aanpassingen worden weergegeven zodat dit beoordeeld kan worden.

U heeft de mogelijkheid gehad om het plan aan te passen. Wij hebben gebruik gemaakt van verlening beslistermijn om de kans te vergroten op een positief besluit. Vervolgens hebben wij op 22 augustus en 6 september 2022 u in de gelegenheid gesteld om het plan aan te passen. Wij hebben helaas geen aanvulling ontvangen en de beslistermijn loopt, daarom moeten wij een besluit nemen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202210199/8414847

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 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 voor deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Zuiderpark', ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat het aangevraagde bouwplan niet voldoet aan artikel 10.3 onder a (wonen) voor wat betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte voor aanbouwen door het hekwerk van het dakterras. Dit hekwerk vormt onderdeel van de uitbouw en is geen ondergeschikt bouwdeel waardoor de bovenkant hekwerk de bovenkant van de uitbouw is.

Er geldt een maximaal bebouwingspercentage van 25% voor gebouwen binnen het bestemmingsvlak en een maximale bouwhoogte van 8m

Op grond van het bestemmingsplan artikel 10.3 onder a (wonen) is het niet 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 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn niet bereid de afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en motiveren dit als volgt:

Wij zijn (vooralsnog) niet bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

Het initiatief ligt in een klein woonwijkje uit de jaren 50 van de vorige eeuw aan de rand van het Zuiderpark, op de overgang met de wijk Morgenstond en in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Zuiderpark'. De oorspronkelijke opzet bestond uit deels vrijstaande en deels geschakelde tweelaagse villa's die inmiddels voorzien zijn van de nodige (illegale) aan- en uitbouwen.

Het plan betreft het ophogen van het schuine dak van de aanbouw aan de achterzijde van de woning, gelijk met de hoogte van de dakrand van de uitbouw aan de achterzijde van de woning en het uitbreiden van het dakterras op de uitbouw van de woning.

Het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak voor al dan niet vergunningsplichtige aan- en uitbouwen wordt met ongeveer 1,5 m² overschreden. Hier wordt vervolgens nog zo'n 7,5 m² aan toegevoegd voor een uitbouw aan de bestaande (vergunde) aanbouw ten behoeve van een badkamer.

Door deze aanbouw ontstaat er een nog grotere ongewenste samensmelting met de aangrenzende villa die de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet te veel ondermijnd. De extra aanbouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook ongewenst.

Het veranderen van de bestaande hoogte van de aan- en uitbouw wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht omdat daarmee de maximale voorgeschreven bouwhoogte die in het bestemmingsplan is voorgeschreven, niet wordt overschreden.

Het hekwerk van het dakterras vormt onderdeel van de uitbouw en daarmee overschrijdt het wel de voorgeschreven maximale bouwhoogte die in het bestemmingsplan is opgenomen voor aan- en uitbouwen.

Volgens onze gegevens is er al een klein ondiep dakterras aanwezig over de volledige breedte van de woning. Van oorsprong was dit een balkon. (Nieuwe) dakterrassen op éénlaagse uit- en aanbouwen nabij de erfgrans zijn in de regel stedenbouwkundig ongewenst aangezien ze te veel inbreuk doen op de

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202210199/8414847

open-ruimtebeleving en de bezonning (vanwege hoge hekwerken en/of privacy-schermen) van de achtertuinen. Hierdoor beperkt het de bruikbaarheid van het belendende percelen.

Een vergroting van het dakterras op deze een uitbouw is stedenbouwkundig voorstelbaar, maar gelet op het bovengenoemde niet over meer dan 2/3 van de diepte van de uitbouw, en als er voldoende afstand wordt gehouden tot het buurperceel.

U heeft de mogelijkheid gehad om het plan aan te passen. Op 22 augustus 2022 hebben wij uw verzoek tot heroverwegen advies Stedenbouwen behandeld en daarop geadviseerd tot planaanpassing. Vervolgens hebben wij u op 6 september 2022 nogmaals in de gelegenheid gesteld om het plan aan te passen. Wij hebben helaas geen aanvulling ontvangen en de beslistermijn loopt moeten wij een besluit 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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.