

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202211869

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Klimopstraat 208 door het maken van een dakopbouw

Adres: Klimopstraat 208

Datum Besluit (P) (GG): 12-12-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8500860.out.pdf

Documentid: 36891174

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Klimopstraat 208

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202211869/8500860

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

16 juni 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Klimopstraat 208 door het maken van een dakopbouw met dakterras.

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 de 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, lid 1, onder a en c van deze wet te weigeren op basis van de in de documentenlijst genoemde documenten.

Kosten

De omgevingsvergunning 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.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202211869/8500860

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
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.

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.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen- 1' met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

In het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020' zijn de voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden bestemd voor wonen, aan huis-gebonden beroep of bedrijf, tuinen en erven, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde/ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt onder andere, dat de gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd, het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, de goot- en /of bouwhoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven en in uitzondering hierop ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' een dakopbouw met een hoogte van maximaal 3,5 meter op de bestaande bebouwing mag worden gebouwd.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met artikel 14.2.1, lid c voor wat betreft het overschrijden van de toegestane hoogte. Op grond van artikel 23, lid a is afwijking tot 10% mogelijk.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting;

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt, dat indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 vierkante meter en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Omdat in het bouwplan geen sprake is van grondroering, is dit niet aan de orde.

Wij hebben in overeenstemming met het bestemmingsplan beoordeeld of de aanvraag voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en fietsen op basis van de gestelde parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021. Bij deze aanvraag is sprake van een verbouwplan zonder functiewijziging, welke getoetst is aan de autoparkeernorm voor appartementen in de gebiedsindeling 'vooorlogse stadswijken', en waarbij is gebleken dat de extra vraag naar autoparkeerplaatsen minder dan 0,5 parkeerplaats bedraagt. Op grond van artikel 1:3, in samenhang met artikel 1:4, lid 2 van de nota wordt de autoparkeervraag bij minder dan 0,5 pp naar beneden afgerond naar 0 en geldt er in dit geval geen autoparkeereis. De fietsparkeernormen hebben betrekking op de nieuwbouw en verbouw van kantoren, bedrijven en voorzieningen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Voor de fietsparkeernormen bij woningen zijn de eisen voor buitenbergingen vanuit het Bouwbesluit 2012 van toepassing en hebben wij als zodanig de aanvraag beoordeeld.

De aanvraag voldoet daarmee aan artikel 21, lid c en d van het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020'.

Vorenstaande 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^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn niet bereid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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 het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 20 juli 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Hoewel de commissie zich een dakopbouw op dit bouwblok kan voorstellen, stemt zij niet in met de gekozen hoofdvorm en architectonische uitwerking.

Het onderhavige pand vormt de kop van een blok aan de Klimopstraat. Op dit blok loopt een aanvraag voor een dakopbouw met een voorschild. Aan de overkant en verderop in de Klimopstraat zijn meerdere dakopbouwen vergund en gerealiseerd met dezelfde typologie.

In het voorliggende ontwerp wordt een boekensteun voorgesteld met aan drie zijden een setback. De commissie acht een boekensteun op deze locatie niet vanzelfsprekend. Dit hoekpand is prominent zichtbaar vanaf verschillende hoeken en dient ondergeschikt te blijven aan de bebouwing aan de Laan van Meerdervoort, die de rand van de wijk markeert. Met een boeksteuntypologie wordt de hoek juist benadrukt.

De commissie vraagt daarom om een oplossing met een driezijdig dakschild aansluitend op de dakschilden van de Klimopstraat te bestuderen.

Gezien de aard van de gevraagde aanpassingen is de beoordeling van de architectonische uitwerking (gevelindeling, detaillering, kleuren en materialen) niet meegenomen in deze behandeling.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u op de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 10 augustus 2022 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 14 september 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Eerder kon de commissie zich een dakopbouw op deze woning voorstellen maar zij stemde niet in met de gekozen hoofdopzet en architectonische uitwerking. Het onderhavige pand vormt de kop van een blok aan de Klimopstraat. Op dit blok loopt een aanvraag voor een dakopbouw met een voorschild. Aan de overkant en verderop in de Klimopstraat zijn meerdere dakopbouwen vergund en gerealiseerd met dezelfde typologie.

In het voorliggende aangepaste ontwerp wordt uitgegaan van een schildtypologie. Dit levert in beginsel de gewenste zorgvuldige beëindiging van de hoek op. De bestaande forse luifels legitimeren het feit dat de dakvoet van de opbouw zich buiten de gevelrooilijnen kan bevinden. De commissie vraagt echter om ter hoogte van de portiek geen wachtgevel maar een zijschild te ontwerpen daar dit een permanente situatie zal zijn.

In de achtergevel beoordeelt de commissie het op metselen van de gevel ten behoeve van het dakterras als overtuigend echter de snede uit het schild in de vorm van een grote dakluifel als atypisch. De commissie kan zich hier een achtergevel voorstellen zonder de nu voorgestelde luifel en met een indeling die recht doet aan de bestaande architectuur. De dakkapel in het zijdakvlak beoordeelt de commissie als te fors zowel in hoogte, als breedte in verhouding tot het resterende dakvlak. Om de inpassing van het plan in zijn omgeving goed te kunnen beoordelen ziet de commissie graag bij een volgende behandeling van dit plan een tekening van het ontwerp over het gehele blok voorgelegd.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u nogmaals de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 20 oktober 2022 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 2 november 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Eerder kon de commissie zich een dakopbouw op deze woning voorstellen en onderschreef zij de gekozen hoofdopzet. Het onderhavige pand vormt de kop van een blok aan de Klimopstraat. Op dit blok loopt een aanvraag voor een dakopbouw met een voorschild. Aan de overkant en verderop in de Klimopstraat zijn meerdere dakopbouwen vergund en gerealiseerd met dezelfde typologie. De keuze voor een schildtypologie is binnen deze context dan ook legitiem. Dit levert in beginsel de gewenste zorgvuldige beëindiging van de hoek op. De commissie kan echter niet instemmen met de voorgestelde architectonische uitwerking.

Het is de commissie niet duidelijk welk gevelmateriaal er wordt toegepast in het verlengde van de portiek. Eerder vroeg zij om ook hier een schild toe te passen maar zij constateert dat er in de vergunde tekeningen voor Klimopstraat 244 metselwerk getekend is. Metselwerk is op deze plek dus geëigend.

In de achtergevel beoordeelt de commissie het op metselen van de gevel ten behoeve van het dakterras als overtuigend. Zij kan echter niet instemmen met de vormgeving van de pui, deze is onvoldoende gerelateerd en gehecht aan de bestaande gevelwand. Binnen deze gevelwand is sprake van puien die tot inspiratie kunnen dienen. Tevens vraagt de commissie om de achtergevel van een metselwerk uiterlijk te voorzien in plaats van de nu voorgestelde steencomposiet omwille van de hechting. De commissie mist zowel de verticale, als de horizontale detaillering van de dakkapel. Tevens vraagt zij om het type dakpan nader te specificeren. Deze dient gelijk te zijn aan de pan die vergund is voor het schild van Klimopstraat 244.

Om de inpassing van het plan in zijn omgeving goed te kunnen beoordelen ziet de commissie graag bij een volgende behandeling van dit plan een tekening van het ontwerp over het gehele blok voorgelegd.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u nogmaals de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 7 oktober 2022 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 16 november 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“De commissie heeft opnieuw geadviseerd over dit ontwerp. De impressies maken duidelijk welk gevelmateriaal er wordt toegepast in het verlengde van de portiek. De commissie kan instemmen met het voorgestelde metselwerk in lijn met de vergunde tekeningen voor Klimopstraat 244. Voor het overige herhaalt zij haar eerdere advies:

Eerder kon de commissie zich een dakopbouw op deze woning voorstellen en onderschreef zij de gekozen hoofdopzet. Het onderhavige pand vormt de kop van een blok aan de Klimopstraat. Op dit blok loopt een aanvraag voor een dakopbouw met een voorschild. Aan de overkant en verderop in de Klimopstraat zijn meerdere dakopbouwen vergund en gerealiseerd met dezelfde typologie. De keuze voor een schildtypologie is binnen deze context dan ook legitiem. Dit levert in beginsel de gewenste zorgvuldige beëindiging van de hoek op. De commissie kan echter niet instemmen met de voorgestelde architectonische uitwerking.

In de achtergevel beoordeelt de commissie het opmetselen van de gevel ten behoeve van het dakterras als overtuigend. Zij kan echter niet instemmen met de vormgeving van de pui, deze is onvoldoende gerelateerd en gehecht aan de bestaande gevelwand. Binnen deze gevelwand is sprake van puien die tot inspiratie kunnen dienen. Tevens vraagt de commissie om de achtergevel van een metselwerk uiterlijk te voorzien in plaats van de nu voorgestelde steencomposiet omwille van de hechting. De commissie mist zowel de verticale- als de horizontale detaillering van de dakkapel. Tevens vraagt zij om het type dakpan nader te specificeren. Deze dient gelijk te zijn aan de pan die vergund is voor het schild van Klimopstraat 244.

Om de inpassing van het plan in zijn omgeving goed te kunnen beoordelen ziet de commissie graag bij een volgende behandeling van dit plan een tekening van het ontwerp over het gehele blok voorgelegd”.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u nogmaals de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 24 november 2022 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 30 november 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Eerder kon de commissie zich een dakopbouw voorstellen op deze woning en onderschreef zij de gekozen hoofdopzet. Op het niveau van de uitwerking kon de commissie echter niet instemmen met het ontwerp. In het voorliggende aangepaste ontwerp zijn grote stappen gezet. De indeling van de pui in de achtergevel is nu voldoende gerelateerd en gehecht aan de bestaande gevelwand. Tevens is de achtergevel van een metselwerk uiterlijk voorzien hetgeen positief bijdraagt aan de hechting. De dakpan is gelijk aan de pan die vergund is voor het schild van Klimopstraat 244. Op enkele onderdelen van de detaillering kan de commissie echter nog niet instemmen met het ontwerp.

De detaillering van de pui in de achtergevel mag minder vlak. Het boeiboord van de dakkapel is te fors. De commissie vraagt om een houten boeiboord met zinken kraal toe te passen in plaats van de nu voorgestelde aluminium daktrim. Tevens vraagt zij om het boeiboord te maatvoeren. De zijwangen dienen in zink te worden uitgevoerd. Ventilatievoorzieningen dienen niet in het vaste glas maar verholten te worden gedetailleerd. Tot slot vraagt de commissie om muurafdekkers in zink in plaats van in aluminium.”

De nu nog beschikbare beslistermijn is te kort om u nogmaals in de gelegenheid te stellen uw bouwplan aan te passen. Bovendien hebben wij u inmiddels ruimschoots de mogelijkheid hiertoe geboden om zodoende te voldoen aan redelijke eisen van Welstand. Uw bouwplan voldoet daar echter nog steeds niet aan. Wij zien geen reden de beslistermijn nogmaals op te schorten. Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

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’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘Bloemenbuurt 2020’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen- 1’ met de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - dakopbouw’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ zijn opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met artikel 14.2.1, lid c voor wat betreft het overschrijden van de toegestane hoogte. Toegestaan is een hoogte van 10 m (gemeten ten opzichte van peil). Het hekwerk van het dakterras heeft een hoogte van 10,8 m. Op grond van artikel 23, lid a is afwijking tot 10% mogelijk.

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^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 bebouwing in dit deel van de Bloemenbuurt bestaat voor het grootste deel uit bebouwing met woningen van drie bouwlagen met een plat dak.

Op enkele woningen in de straat en directe omgeving zijn al soortgelijke dakopbouwen gerealiseerd. Deze dakopbouwen hebben aan de voorzijde een hellend dakvlak met daarin opgenomen meerdere dakkapellen en aan de achterzijde in veel gevallen een toegevoegd dakterras.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is er een mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren van 3,5 meter hoog. De aangevraagde dakopbouw valt daar binnen. Voor de dakopbouwen op dit blok, maar ook aan de overzijde en verderop in de straat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt bepaald dat er een dakschild boven de voorgevel gemaakt dient te worden.

Na aanpassing van het bouwplan voldoet de voorgestelde dakopbouw daaraan. Eerder is gesteld dat een bijzondere omstandigheid is, dat de woning op de kop van het blok ligt en een verbijzondering in de volume-opbouw van de dakopbouw stedenbouwkundig mogelijk wordt geacht. Deze is gevonden in het maken van een kapverdieping.

De overschrijding van de bouwhoogte van het hekwerk van het dakterras wordt stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar geacht, doordat de impact hiervan op de ruimtelijke beleving vanuit de omgeving minimaal is in vergelijking tot de mogelijkheid die het bestemmingsplan op dezelfde plek biedt voor de realisatie van een dakopbouw binnen de bouwaanduiding.

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’ in beginsel kan worden verleend, maar toch op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd, omdat de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ moet worden geweigerd en u op het aanvraagformulier heeft aangegeven, dat blokkerende onderdelen niet hoeven te worden weggelaten.