

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202220222

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de winkels Noordeinde 107 en 109 door het maken van een kapverdieping ten behoeve van 2 nieuwe woningen

Adres: Noordeinde 107-109

Datum Besluit (P) (GG): 08-06-2023

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8666041.out.pdf

Documentid: 37248795

Bestandsgrootte: 0,09



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Noordeinde 107 en 109

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202220222/8666041

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 28 oktober 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de winkels Noordeinde 107 en 109 door het maken van een kapverdieping ten behoeve van 2 nieuwe 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 activiteiten moet worden geweigerd.

Na publicatie van de aanvraag is een schriftelijke reactie op deze aanvraag ingekomen. In deze reactie wordt verzocht de aanvraag aan te passen dan wel de vergunning niet te verlenen. Nu besloten is de aangevraagde activiteiten niet te vergunnen maar te weigeren wordt aan de beantwoording van deze reactie niet meer toegekomen. Om die reden zal een inhoudelijke beantwoording van deze reactie geen onderdeel uitmaken van dit besluit.

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 bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in het 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 op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijnDen Haag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202220222/8666041

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

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.

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 bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' onder andere bestemd voor wonen, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. De functies wonen, hotel, sport, maatschappelijk en kantoren zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat onder andere dat:

- de gebouwen zich moeten bevinden binnen het aangegeven bebouwingsvlak;
- de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' voor wat betreft het bouwen binnen het bebouwingsvlak en de functie wonen.

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. De aanvraag heeft geen grondroering tot gevolg. Hierdoor is er geen sprake van archeologische bodemverstoring.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'. Er is sprake van voldoende behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden, zoals blijkt uit het ingewonnen advies van de Welstands- en monumentencommissie.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie waarbij er een bouwlaag boven op een bestaand gebouw wordt geplaatst ten behoeve van twee woningen (2x appartement 40m²-70m² BVO). De nieuwe autoparkeervraag bedraagt 0,67 parkeerplaatsen waarbij is uitgegaan van dubbelgebruik conform artikel 3:1. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is werkdag-avond. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. Derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden. De autoparkeereis bedraagt hierdoor 1 parkeerplaats.

Kleine nieuwbouwplannen met een autoparkeervraag van minder dan 3 parkeerplaatsen zijn op grond van deze nota volledig vrijgesteld van de autoparkeereis, indien:

- a. de aanvrager niet binnen 5 jaar van de aanvraag van een omgevingsvergunning en binnen een straal van 200 meter voor een eerdere aanvraag van een omgevingsvergunning al is vrijgesteld voor een nieuwbouwontwikkeling;
- b. de nieuwbouwontwikkeling binnen gereguleerd gebied ligt en niet binnen 300 meter loopafstand van een gebied ligt waarbinnen geen parkeerregulering geldt; en
- c. voldoende mobiliteitsalternatieven in de omgeving van het nieuwbouwplan worden aangeboden. Dit houdt in dat er een openbaar vervoer halte en aanbod van deelmobiliteit binnen 400 meter loopafstand en (bak)fietsvoorzieningen in of binnen 50 meter loopafstand van de ontwikkeling zijn. De aanvraag voorziet in stallingsmogelijkheden voor 4 fietsen op eigen terrein. Deze fietsparkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare fietsen. Deze aanvraag voldoet aan alle voorwaarden en is daarmee vrijgesteld van de autoparkeereis op grond van artikel 2:1 van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan niet structureel extra toeneemt door het bouwplan, komen de (toekomstige) bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6.2.1 onder b van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' voor wat betreft de maximaal toegestane hoogte van gebouwen. Ter plaatse van huisnummer 107 is een maximale bouwhoogte van 10,5 meter aangegeven op de plankaart. Ter plaatse van huisnummer 109 is een maximale bouwhoogte van 11,5 meter, en een maximale goothoogte van 10,5 meter aangegeven op de plankaart. De gevraagde kapverdieping overschrijdt zowel de maximale bouw- als de goothoogte.

Op grond van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' 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 planregel. Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

Het initiatief is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' op een drielaags pand aan het Noordeinde, bestaande uit twee percelen met winkelruimten op de begane grond en woonruimten op de verdiepingen. Het pand dateert uit begin 20e eeuw en vormt tezamen met de aangrenzende bebouwing onderdeel van een bouwblok waarvan het binnengebied wordt gekenmerkt aan de zijde van de Amaliaststraat door deels openbaar gebied en aangewezen tuingebied, en aan de zijde van het Noordeinde diepe percelen met veel achterhuizen.

Het initiatief bestaat uit het verwijderen van een bestaande kapconstructie en dakterras en het toevoegen van een kapverdieping op beide percelen bestaande uit een afgeknotte schildkap waarin 2 woningen worden voorzien die aansluiten op de gezamenlijke trappenhuizen van de eronder gelegen woningen.

De kapverdieping overschrijdt de voorgeschreven bouwhoogten ruimschoots, als ook de voorgeschreven goothoogte ter plaatse van Noordeinde 109 door de dakvoet van de kapverdieping.

Een kapverdieping op dit pand is ondanks de ruimschootse overschrijding van de bouwhoogten en marginale overschrijding van de goothoogte voorstelbaar doordat de volumeopbouw in voldoende mate aansluit op de aangrenzende (toegestane) bouwhoogten als ook in diepte.

De aangeleverde bezonningsstudie is echter (nog steeds) onvoldoende uitgewerkt om te kunnen onderbouwen dat een kapverdieping mogelijk is.

Uit het bezonningsonderzoek volgt dat alleen op de voorgevels van Noordeinde 164 en 166 een effect is door de opbouw.

Hoewel de exacte plattegronden binnen de beide panden niet bekend is, wordt er in het onderzoek van uitgegaan dat appartementen die aan de voorgevel liggen, niet ook aan de achtergevel grenzen. Voor de bezonning van die appartementen is de samenvatting dat op 19 februari door de opbouw 10 minuten minder zon op het meetpunt (1 verdieping) valt, terwijl in de bestaande situatie al niet aan 2 uur zon wordt voldaan (bestaand: 1:32 op Noordeinde 164 en 1:22 op Noordeinde 166).

De Haagse richtlijn geeft aan dat als in de bestaande situatie minder dan 2 uur bezonning aanwezig is er geen afname mag zijn door de opbouw. Hieraan wordt niet voldaan.

Gelet op bovenstaande zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaren om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 3 mei 2023 geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

“De gevel van de onderhavige panden stamt uit het begin van de 20^e eeuw en wijkt af van de overwegend 19^e-eeuwse architectuur binnen de gevelwand. Oorspronkelijk ging het vermoedelijk om twee kappen. Het toevoegen van een kapverdieping over beide percelen bestaande uit een afgeknotte schildkap achtte de commissie hier voorstelbaar evenals de toevoeging van dakkapellen binnen dit schild. Het schild voegt zich op een natuurlijk wijze binnen het bestaande kappenlandschap. De integratie van twee dakkapellen binnen het schild is denkbaar, de commissie beoordeelde deze echter als te breed in relatie tot de historische gevelwand. In het voorliggende aangepaste ontwerp zijn de dakkapellen versmalt, zij verhouden zich zorgvuldig tot het dakvlak. Het plan vormt geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht.”.

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

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.