

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202222102

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van het kantoor Laan van Meerdervoort 125, 125B en 125C tot 10 appartementen door het wijzigen van de indeling, het maken van een aanbouw, balkons aan de achterzijde op de 3e verdieping, een dakuitbouw en een loggia in het achterdakvlak

Adres: Laan van Meerdervoort 125-125B-125C

Datum Besluit (P) (GG): 29-02-2024

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8904210.out.pdf

Documentid: 37780345

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Laan van Meerdervoort 125, 125B en 125C

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202222102/8904210

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 29 november 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van het kantoor Laan van Meerdervoort 125, 125B en 125C tot 10 appartementen door het wijzigen van de indeling, het maken van een aanbouw, balkons aan de achterzijde op de 3e verdieping, een dakuitbouw en een loggia in het achterdakvlak.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Beoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor de activiteiten moet worden geweigerd.

Naar aanleiding van de inhoudelijke beoordeling hebben wij u de gelegenheid gegeven een aangepast voorstel in te dienen. Alhoewel wij gewijzigde gegevens van u hebben ontvangen, heeft dit niet geleid tot een vergunbaar bouwplan.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 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 bescheiden.

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling is opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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



Den Haag

WAB0123

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202222102/8904210

Na publicatie van de aanvraag is een schriftelijke reactie ingekomen. Nu besloten is de omgevingsvergunning te weigeren, is er geen reden deze te beantwoorden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht
[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- A. Activiteit 'Bouwen'
- B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
AWB / bezwaar
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202222102/8904210

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Kosten

De omgevingsvergunning is geweigerd en u kunt voor de 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 gemeentebelasting, postbus 19924, 2500 CX Den Haag. Dit kan ook digitaal via

www.denhaag.nl/nl/belastingen/gemeentelijke-belastingen-bezwaar-maken/.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Bijlage A: Activiteit 'Bouwen'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning voor deze activiteit niet kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Duinoord'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'kantoor' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' en deels de dubbelbestemming 'Leiding - Water' zijn opgenomen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan. Eén en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat de hoofdgebouwen zich moeten bevinden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past.

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een drinkwaterleiding, een en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. Uit de ingediende gegevens blijkt dat er geen sprake is van grondroering binnen deze dubbelbestemming.

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. Een archeologisch onderzoeksrapport is vereist, als er grondroering plaatsvindt met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 m. Uit de ingediende gegevens blijkt dat het bouwplan binnen deze grenzen blijft. Een archeologisch onderzoeksrapport is daarom niet nodig.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord'.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 23 augustus 2023 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie kan instemmen met de aangepaste vormgeving van de gevel van de dubbele aanbouw aan de achtergevel. Het differentiëren van de gevel is een gemetseld deel en een serre-achtig deel past bij de (oorspronkelijke) opzet van het pand, past bij de architectuur en past in de omgeving.

Ook over de aangepaste dakloggia adviseert de commissie positief. Deze valt nu binnen de contour van de kap, is een gat met dakvlak rondom en houdt zo de kap(vorm) herkenbaar.

Met de dakuitbouw in het linker zijdakvlak heeft de commissie eerder ingestemd.”

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

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Flitsbezorging’

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Flitsbezorging’ van toepassing.

Het voorgestelde gebruik is geen flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ van toepassing.

Op grond van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ is 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 verbouwsituatie binnen zone Vooroorlogse stadswijken. Hierbij wordt een kantoor (660 m² bruto vloeroppervlak) veranderd en vergroot tot 10 koopappartementen (1 kleiner dan 40 m² bvo, 7 stuks in de categorie 40-70m² bvo en 2 stuks in de categorie 70-100 m² bvo). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 6,20 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-avond. Bij een verbouwontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevend moment. De bestaande functie kantoor heeft op het (nieuwe) maatgevend moment werkdag-avond een autoparkeervraag van 0,33 parkeerplaatsen en de nieuwe functie wonen heeft op dat moment een autoparkeervraag van 5,48 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag $5,48 - 0,33 = 5,15$ parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevend moment. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 5 parkeerplaatsen.

Verbouwplannen en transformatieprojecten met een gesaldeerde autoparkeervraag van minder dan 10 parkeerplaatsen zijn op grond van artikel 2:2 van deze nota vrijgesteld van de autoparkeereis, indien:

- a. het geen koopwoningen betreft in de klassen groter dan 100 vierkante meter BVO;
- b. het een verbouwontwikkeling of functiewijziging betreft zonder regionale functie;
- c. de aanvrager niet afgelopen 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 bouwplan of transformatieproject;

- d. het verbouwplan of transformatieproject binnen gereguleerd gebied ligt en niet binnen 300 meter loopafstand van een gebied ligt waarbinnen geen parkeerregulering geldt; en
- e. voldoende mobiliteitsalternatieven in de omgeving van het verbouwplan of transformatieproject 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.

Deze aanvraag voldoet aan alle voorwaarden en is daarmee vrijgesteld van de autoparkeereis op grond van artikel 2:2 van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021. (Toekomstige) bewoners/gebruikers van de ontwikkeling komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.

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 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Duinoord'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief niet bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Duinoord'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 31 mei 2023 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 23 augustus 2023 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie kan instemmen met de aangepaste vormgeving van de gevel van de dubbele aanbouw aan de achtergevel. Het differentiëren van de gevel is een gemetseld deel en een serre-achtig deel past bij de (oorspronkelijke) opzet van het pand, past bij de architectuur en past in de omgeving.

Ook over de aangepaste dakloggia adviseert de commissie positief. Deze valt nu binnen de contour van de kap, is een gat met dakvlak rondom en houdt zo de kap(vorm) herkenbaar.

Met de dakuitbouw in het linker zijdakvlak heeft de commissie eerder ingestemd.”

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

Technische regels

Bouwverordening

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 de Bouwverordening.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 15 augustus 2023 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de brandveiligheid.

Het gaat daarbij om het volgende:

- Afdeling 2.12. Vluchtroutes

Een bouwwerk moet over voldoende vluchtroutes beschikken, zodat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

In het gewijzigde bouwplan is er op de begane grond een duidelijke verbetering zichtbaar met de tegenover elkaar liggende woningtoegangsdeuren en een 30 minuten brand- en rookwerende afscheiding van deze woningen op het trappenhuis.

Echter is dit op de verdiepingen niet het geval en is er een zogenoemde ‘portiek in portiek’ situatie gerealiseerd. Dit is voor de repressieve dienst geen werkbare situatie omdat dit te veel afwijkt van een portieksituatie zoals oorspronkelijk in het Bouwbesluit 2012 is bedoeld.

Er is geconstateerd dat er niet voldaan wordt aan de nieuwbouw ‘portieksituatie’. Er wordt niet voldaan aan het rechtens verkregen niveau door het weghalen van de trap aan de achterzijde van het bouwwerk. Er wordt tevens in de basis niet voldaan aan artikel 2.104 lid 4.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

Bijlage B: Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Duinoord'

Uw aanvraag past niet in artikel 17.2.1 onder b van dit bestemmingsplan omdat de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden door het realiseren van de dakuitbouw.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken van deze planregel 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 regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn niet bereid de geconstateerde afwijking van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Het pand ligt in de wijk Duinoord en is gelegen binnen het rijksbeschermd Stadsgezicht 'Duinoord' wat erop gericht is om de waardevolle karakteristieken binnen dit gebied in stand te houden en te versterken. Hierdoor dient er extra voorzichtig te worden omgegaan met aantasting van bestaande panden en binnenterreinen door bijvoorbeeld (dak) aanbouwen, bijbouwen en dakterrassen.

Het voorstel beoogt de bestaande kapconstructie aan te passen door middel van een dakuitbouw in het zijdakvlak. Deze dakuitbouw overschrijdt de voorgeschreven goothoogte waardoor de aanvraag in strijd is met de geldende bouwregels van het bestemmingsplan.

Doordat de dakuitbouw op voldoende afstand is gelegen van het voor- en achterdakvlak en de volumeopbouw van de kapconstructie niet onevenredig wordt aangetast, en daarmee ook het daklandschap in voldoende mate behouden blijft, is de voorgestelde dakuitbouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar.

Wij zijn echter - gelet op het feit dat wij uit oogpunt van brand(on)veiligheid (zie onder beoordeling activiteit 'Bouwen') de gevraagde woningen niet kunnen en willen vergunnen - niet bereid afwijking van het bestemmingsplan 'Duinoord' toe te staan.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202222102/8904210

Conclusie

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.