



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk

201311881/5319265

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

zie waarmerk

Onderwerp

Het weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning Valkenboslaan 107

Geachte

Buitendienst afgedaan dd: 26-01-2015

Op 30 juli 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de bovenwoning Valkenboslaan 107 tot zes bovenwoningen alsmede het plaatsen van een dakopbouw.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en activiteit 'Bouwen', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlage: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en activiteit 'Bouwen'. Alle bijlagen maken onderdeel uit van deze beschikking en dienen hier als ingelast en herhaald te worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij de ontwerp-weigering ter inzage gelegd met ingang van 7 november 2013 gedurende een termijn van 6 weken. Tegen de ontwerpbeschikking is geen zienswijze ingediend. U heeft wel op 19 november 2013 een aangepast schetsontwerp ingediend, waarbij u het aantal te splitsen woningen terug brengt van zes tot vier woningen. Verder plaatst u de dakopbouw op het perceel Valkenboslaan 107 t.b.v. de twee onderliggende bovenwoningen en de dakopbouw op het perceel Valkenboslaan 109 komt te vervallen.

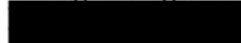
Wij zijn van mening dat zowel het oorspronkelijk ingediende bouwplan als het schetsontwerp van 19 november 2013 in strijd zijn met het bestemmingsplan en het beleid van de gemeente inzake het bouwkundig splitsen – dakopbouwen, brief van 2 december 2013, DSO/2013.654 – RIS 264896.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en onder c van de wet, te weigeren.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
Namens dezen:



Manager Vergunningen en Toezicht, Gebied 1



Afschrift: Studioschaeffer Architecten BNA, Pegasusstraat 7, 2516 AR DEN HAAG

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

201311881/5319265
02-01-2014
15:51:05

wabo123

Wij wijzen u erop dat u volgens de Legesverordening op aanvraag omgevingsvergunning een gedeelte van de betaalde leges kunt terugkrijgen na weigering van de omgevingsvergunning. Een aanvraag tot teruggave kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

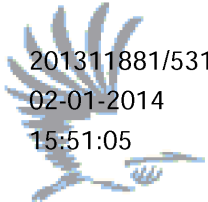
Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.



201311881/5319265
02-01-2014
15:51:05

EINDOORDEEL ACTIVITEIT

(Bijlage bij beschikking aanvraag omgevingsvergunning)

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De oorspronkelijke aanvraag betreft het veranderen en vergroten van de bovenwoning Valkenboslaan 107 tot zes bovenwoningen en het realiseren van een dakopbouw op de percelen Valkenboslaan 107 en 109, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nr. 2032 en 2033.

Het schetsontwerp van 19 november 2013 betreft het terugbrengen van het aantal te splitsen woningen van zes tot vier woningen; het plaatsen van een dakopbouw op het perceel Valkenboslaan 107 t.b.v. de twee onderliggende bovenwoningen en de dakopbouw op het perceel Valkenboslaan 109 komt hiermee te vervallen.

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

Van toepassing is het bestemmingsplan "Regentesse-Valkenboskwartier". Ter plaatse geldt de bestemming "wonen (W)" met een toegestane bouwhoogte van 11m. Verder geldt een specifieke bouwaanduiding dakopbouw met een toegestane hoogte van 3.50m. Onder het begrip dakopbouw (artikel 1) staat vermeld dat de dakopbouw dient ter vergroting van de onder het dak gelegen woonruimte en dat die daarvan deel uitmaakt.

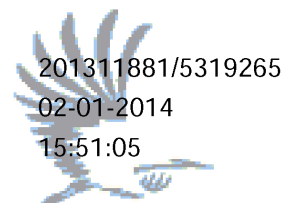
Uit de aangeleverde gegevens blijkt dat er geen sprake is van een vergroting van de onder het dak gelegen woning. Zowel het oorspronkelijk ingediende bouwplan als het schetsontwerp van 19 november 2013 zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan en het beleid van de gemeente inzake het bouwkundig splitsen – dakopbouwen, brief van 2 december 2013, DSO/2013.654 – RIS 264896.

Het beleid van de gemeente ten aanzien van dakopbouwen is er immers op gericht om de onderliggende woning te kunnen vergroten. Het is niet bedoeld voor het toevoegen van extra woningen. De nadelige neveneffecten (zoals de toename van parkeerdruk, geluidsoverlast en de leefbaarheid op straat) als gevolg van toename van woningen willen wij beperken. Het bouwplan is derhalve een ongewenste ontwikkeling. Wij zijn niet bereid onze medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo.

Het bouwplan doet geen afbreuk aan het gemeentelijk beschermde stadsgezicht Valkenboskwartier.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag moet de gevraagde vergunning - wegens strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid onder c van de wet - worden geweigerd.



Beoordeling activiteit 'Bouwen'

De oorspronkelijke aanvraag betreft het veranderen en vergroten van de bovenwoning Valkenboslaan 107 tot zes bovenwoningen en het realiseren van een dakopbouw op de percelen Valkenboslaan 107 en 109, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nr. 2032 en 2033.

Het schetsontwerp van 19 november 2013 betreft het terugbrengen van het aantal te splitsen woningen van zes tot vier woningen; het plaatsen van een dakopbouw op het perceel Valkenboslaan 107 t.b.v. de twee onderliggende bovenwoningen en de dakopbouw op het perceel Valkenboslaan 109 komt hiermee te vervallen. Het schetsontwerp is niet getoetst aan de activiteit 'Bouwen', vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan.

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

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10 Wabo getoetst aan:

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan "Regentesse-Valkenboskwartier",
- de Welstandsnota.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Regentesse-Valkenboskwartier". Wij zijn niet bereid aan de ontheffing mee te werken. Voor de afweging zij verwezen naar de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen adviezen

De Welstandscommissie heeft het oorspronkelijke bouwplan beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand, als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Deze commissie heeft het bouwplan op 4 september 2013 getoetst aan de onderdelen 'Extra bouwlaag' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. De commissie kan instemmen met de dakopbouw die zij voor wat betreft volume en plaats op het dak voldoende passend acht bij de onderliggende bestaande architectuur en in de directe omgeving. Ook de aangepaste architectonische uitwerking (slankere dakrand en smallere dakvensters) en materialisatie (dakpannen in plaats van shingels) acht zij voldoende passend.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'.

Aangezien activiteit 'Bouwen' onlosmakelijk is verbonden aan de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' moet de gevraagde vergunning, als bedoeld in artikel 2.10 Wabo, wegens strijd met het bestemmingsplan, worden geweigerd.