

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201607089/6082203
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
diversen
Datum
Zie documentenlijst

Onderwerp
Ontwerpbesluit Groot Hertoginnelaan 102

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 29 april 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het veranderen van de bovenwoning Groot Hertoginnelaan 102 tot 6 bovenwoningen ontvangen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten ‘Bouwen’ en ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ waarop de uitgebreide 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 niet kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 07 oktober 2016, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is wel/een* gebruik gemaakt.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Met vriendelijke groet,

[Geanonimiseerd]

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

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

wabo978

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie N, nr. 07971.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23, lid b, en 24, lid b, van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwkundig splitsen van de bovenwoning tot 6 zelfstandige bovenwoningen de parkeerplaatsverplichting op eigen terrein.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Wij zijn echter niet bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om niet af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is daarnaast onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de volgende onderdelen van het Bouwbesluit 2012:

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Er is onvoldoende op tekening aangegeven waar de standleiding en de kanalen van de ventilatie en riolering lopen. Hierdoor is het onduidelijk op welke manier er voor gezorgd wordt dat het karakteristieke installatie-geluidniveau als gevolg van de installaties (bronnen en leidingen/kanalen) in de verblijfsgebieden van de woningen niet meer dan het maximaal toelaatbare geluidniveau van 40 dB bedraagt.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de ventilatie in balans is waarbij duidelijk is wat de capaciteit en type is van de nieuw te plaatsen mechanische ventilatie.

Afdeling 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas

Bij de beoordeling is er van uitgegaan dat een cv-ketel wordt toegepast met een gesloten systeem en dat de rookgasafvoer van de cv-ketel bovendaks uitmondt. Omdat op tekening niet is aangegeven waar deze afvoer zich bevindt is niet aannemelijk gemaakt dat deze rookgasafvoer bijvoorbeeld op voldoende afstand van een ventilatietoevoer zit.

Er is voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 6 juli 2016 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Cluster 1' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“De commissie kan instemmen met de wijziging van de voorgevel. Zij acht het toevoegen van twee dakvensters in het voordakschild voldoende passend bij de woning en is van mening dat dit niet zal leiden tot een aantasting van het beschermd stadsgezicht of de cultuurhistorische waarden daarvan.”

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er, op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, één en ander zoals nader bepaald in artikel 17.5 en met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag in strijd is met artikel 23, lid b, van voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het bouwkundig splitsen van de bestaande bovenwoning tot zes zelfstandige bovenwoningen en dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 24, lid b van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid. 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 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijking van de desbetreffende planregels wordt toegestaan. Wij zijn echter niet bereid deze afwijking toe te staan op grond op grond van de volgende motivering:

Het laatst bij ons bekende vergunde gebruik van onderhavig adres is 'bovenwoning (zonder kamergewijze verhuur)'. Uw aanvraag ziet op splitsing hiervan in zes woningen.

Gelet op ons woonbeleid en het bijzondere monumentale karakter en de uitstraling van dit gebied (beschermd stadsgezicht) is fysieke uitbreiding, bijvoorbeeld in de vorm van dakopbouwen, niet zonder meer mogelijk.

Splitsing van een bestaande woning is slechts onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Zo dient de zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat, tenminste een volledige bouwlaag te beslaan, mag de parkeerdruk in het betreffende gebied niet meer bedragen dan 90%, mag er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu plaatsvinden en is verdichting in een beschermd stadsgezicht alleen mogelijk als programma, schaal, maat en architectuur aansluiten bij de bestaande kwaliteiten. Uw initiatief voldoet hier niet aan. De nieuwe woningen beslaan maar een halve bouwlaag. Bovendien zijn er geen voorzieningen getroffen om de extra (fiets)parkeerdruk ten gevolge van de woningsplitsing op te vangen. Ten opzichte van de bestaande (i.c. de laatst vergunde) situatie heeft uw bouwplan een toename van de parkeerplaatsverplichting van 2,8 parkeerplaatsen tot gevolg. Op de maatgevende tijd is de parkeerdruk in deze omgeving hoger dan 90% waardoor deze extra plaatsen niet mogen worden toegerekend aan de openbare straat en de parkeerplaatsverplichting dus op eigen terrein of anderszins moet worden opgelost. Door de toename van de parkeerdruk ten gevolge van uw bouwplan ontstaat een onevenredige aantasting van woon- en leefmilieu in de vorm van (fiets)parkeerverlast. Wij zijn dan ook van mening dat uw initiatief een ongewenste ontwikkeling is.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.