



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Van Hogendorpstraat 164-166

Uw brief van

Ons kenmerk

201806790/6870053

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 10 april 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een berging achter en ten behoeve van de woning Van Hogendorpstraat 166 (legalisatie).

Oorspronkelijk betrof uw aanvraag het bouwen van een studio voor logiesfunctie (Airbnb) achter de woningen Van Hogendorpstraat 164-166 (legalisatie). Op 19 juni 2018 hebben wij u bericht niet bereid te zijn mee te werken aan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een logiesfunctie en de gevraagde omgevingsvergunning te willen weigeren. Daarop heeft u uw aanvraag aangepast naar het bouwen van een berging achter en ten behoeve van de woning Van Hogendorpstraat 166 (legalisatie).

Op uw aanvraag voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Het ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd]

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,
[Geanonimiseerd]

<beroepsclausule>

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AD, nr. 03544.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Stationsbuurt'. De aanvraag heeft geen betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Stationsbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen', met de functieaanduiding 'garage' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een gebouw buiten het bouwvlak.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Op 11 juni 2018 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Wij kunnen instemmen met een bijgebouw van deze afmetingen en op deze plek in deze stedenbouwkundige setting. De sobere vormgeving en houten gevelbekleding is voldoende passend voor een ondergeschikt bouwwerk in deze context.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - een verantwoording van de stabiliteit;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Stationsbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’, met de functieaanduiding ‘garage’ is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 16 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een gebouw buiten het bouwvlak.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan niet toeneemt.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van de volgende motivering.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit 140-RIS288041 van 26 november 2015, waarin een algemene verklaring van geen bedenkingen is afgegeven voor onder meer de realisering, verandering, vervanging en uitbreiding van woningen/woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering tot een maximum van 250 woningen.

De schuur betreft een bijgebouw (een achter het hoofdgebouw gelegen bouwwerk met ondergeschikte functie). In de historische binnenstad waar de percelen organisch zijn gevormd, is het logisch dat er uitzonderingen worden gevonden op de traditionele indeling van de gronden/percelen/eigendommen; hoofdgebouw en tuin kunnen dus van elkaar gescheiden zijn. De grond waarop de schuur zich bevindt, is bestemd als “wonen” en er is geen bouwvlak aangegeven. Vanuit de heersende stedenbouwkundige structuur valt het beoogde object als bijgebouw aan te merken.

De afwijkingsregels geven aan dat een bijgebouw mogelijk is mits achter het bouwvlak gepositioneerd. De beoogde schuur voldoet hieraan. Tevens is er in de afwijkingsregels de mogelijkheid opgenomen om ten behoeve van bouwwerken die reeds aanwezig waren ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan een ontheffing te verlenen. De huidige schuur voldoet aan het gestelde maximum aantal m² maar overschrijdt met ongeveer 60 centimeter (3,625 meter ipv 3 meter) de toegestane bouwhoogte. Deze valt onder de hierboven genoemde afwijkingsregel. Door de positionering van de schuur ten op zichte van zijn omgeving zullen de toegevoegde dakramen géén effect hebben op de privacy van de belendende percelen; het betreft hier namelijk een parkeerterrein. Aan de andere zijde waar de schuur grenst aan de tuin van (onder)buren zijn geen gevelopeningen gerealiseerd.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen 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’.

CONCEPT