



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Tramstraat ongenummerd naast nummers 31 tot en met 37

Uw brief van

Ons kenmerk

201812614/7098210

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 29 juni 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 nieuwe appartementen Tramstraat ongenummerd naast nummers 31 tot en met 37.

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

Op basis van de beoordeling van uw aanvraag en de daaraan verbonden advisering zijn wij voornemens de vergunning voor deze activiteiten te weigeren.

Het ontwerpweigeringsbesluit 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.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o 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 met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Centrum Loosduinen', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming Wonen - 1' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft de nieuwbouw van 6 appartementen.

Het bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van de appartementen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

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'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten. Er is niet aangetoond dat aan de eis van 27 dB voor de gevel voldaan wordt.

Afdeling 3.7 Spuivoorziening. Ramen aan achterzijde op een afstand minder dan 2 meter van de perceelgrens mogen niet meegerekend worden voor de bepaling van doorspuikbaarheid. De afstand van de raamvlakopeningen tot aan de perceelgrens is minder dan 2 meter.

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

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 31 oktober 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie acht het inpassen van een gebouw met een abstracte vormgeving op deze plek goed mogelijk, echter kan zij niet instemmen met de nu voorgestelde dakopbouw en geveluitwerking.

De dakopbouw is in opzet en vormgeving geen geïntegreerd onderdeel van de onderliggende architectuur, hetgeen stuit op bezwaren.

De grote vensteropeningen zijn goed voorstelbaar, maar te kwetsbaar in relatie tot de vorm en grootte van de woonruimten erachter en voor wat betreft de indeling willekeurig, niet overtuigend. De materialisering van de gevel in stuc is kwetsbaar, zeker in de plint. De metselwerkplint is met deze hoogte te weinig robuust, niet passend in het straatbeeld.”

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 bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10, eerste lid, onder a, c en d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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 ‘Centrum Loosduinen’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen - 1’ is opgenomen.

Het bouwen van een hoofdgebouw mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

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

Door het bovenstaande wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van de desbetreffende planregels.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn niet 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 invulling op deze plek is vanuit stedenbouwkundig perspectief denkbaar, maar de hoogte van het gebouw, de toegevoegde en duidelijk zichtbare dakopbouw en het afwijkende kleur- en materiaalgebruik zorgen voor een zeer onrustig en onsaai straatbeeld.

Het oorspronkelijke kavel transformeert van een bedrijfsruimte met bovenwoning en een klein onbebouwd oppervlak naar een woongebouw met 18 kleine tot zeer kleine appartementen. Uitvoering van dit plan heeft een te grote invloed op de fysieke en sociale leefomgeving.

Bij de beoordeling van het bouwplan is ook getoetst aan de privaatrechtelijke belangen die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Het is op grond van het Burgerlijk Wetboek verboden, zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen, om binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven.

Tevens is het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan ‘parapluherziening (fietsparkeren)’.

Hierin wordt verwezen naar de beleidsregel ‘fietsparkeernormen Den Haag 2016’ (RIS 294386). Voor fietsparkeren bij woningen is de eis uit het bouwbesluit van toepassing, waarin is aangegeven dat bij woningen een berging aanwezig moet zijn. Het bouwplan voldoet op dit punt niet aan het bouwbesluit waarmee duidelijk is dat niet kan worden voldaan aan het bestemmingsplan ‘parapluherziening (fietsparkeren)’.

Als gevolg van deze ontwikkeling zullen de aan de overzijde van de straat gelegen woningen niet meer voldoen aan de beoordelingsperiode (19 februari) volgens de Haagse Norm. De beneden woningen in dat blok zullen in de winterperiode niet de vereiste twee uur bezonning ondervinden.

Voor dit plan is afdeling 6.4 Wro van toepassing waarmee het kostenverhaal vooraf dient te worden verzekerd. Hiervoor is een anterieure overeenkomst nodig met de aanvrager/ eigenaar. Er ligt (nog)

geen anterieure overeenkomst. Omdat thans zal worden overgegaan tot weigering van de omgevingsvergunning is deze anterieure overeenkomst niet meer vereist.

De parkeerbehoefte is 4,2 (afgerond 5 parkeerplaatsen). Er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerdruk in de omgeving is lager dan 80%. De parkeereis mag op de openbare straat opgevangen worden als de parkeerdruk inclusief de benodigde 5 parkeerplaatsen niet boven de 80% uitstijgt. Hierdoor mag op de openbare straat, conform artikel 4.3.2 van de Nota parkeernormen Den Haag, worden benut om de parkeerbehoefte voor 5 parkeerplaatsen te faciliteren.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

ONTWERP