



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Amandelstraat 7

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 16 mei 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Amandelstraat 7 door het plaatsen van een dakopbouw met dakterras.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de reguliere 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 kan worden verleend.

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 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 verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201708874/6426448

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

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

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie I, nr 6571.

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 'Vruchten- en Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan.

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.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 3 augustus 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Extra bouwlaag' van de Welstandsnota.

De dakopbouw is een goede uitwerking van het eerder als beginselplan geaccordeerde voorstel. Nu het balkon aan de voorzijde is voorzien van een gemetselde omheining, wordt het onderdeel van de onderliggende erkers. Zo blijven de bestaande ritmiek en de kloeke architectuur behouden. Ook de voorgestelde materiaalkeuze en -toepassing volgen de bestaande architectuur, waardoor de opbouw een vanzelfsprekend onderdeel daarvan wordt.

De suggestie van een volledige extra bouwlaag op dit blok met hoekaccenten en setbacks tot aan de kopgevels is overtuigend.

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 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 gegevens van de fundering;
 - een berekening waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet met betrekking tot de belastingen uit de extra bouwlaag;
 - een detailtekening en berekening van de verankering van de dakopbouw op de bestaande woning;
- Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

.

.

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Nadere aanwijzingen

Vereniging van Eigenaren

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

Burgerlijk Wetboek

Aangezien het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, in beginsel niet betrokken bij de besluitvorming. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

Wij willen u er daarom op wijzen dat het bouwplan voor een deel gelegen is op andermans erf dat op grond van het bestemmingsplan een zelfde bestemming heeft en als gevolg hiervan is toegestaan maar alleen kan en mag worden gerealiseerd met toestemming van de eigenaar van het naburig erf.

NB: let op de schoorsteen(en) staan voor een deel op dak van burens. Het op metselen dat voor een goede werking noodzakelijk is zal plaatsvinden op buurmans grond. Is hier overeenstemming over.

Wij willen u er daarom op wijzen dat u op grond van het Burgerlijk Wetboek geen onrechtmatige hinder mag toebrengen aan eigenaars van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen.

Wij adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Vruchten- en Heesterbuurt’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Woondoeleinden is opgenomen;
- De aanvraag is op grond van de bestemming Woondoeleinden in strijd op grond van:
 - artikel 5 derde lid onder b vwb het aantal bouwlagen. Toegestaan zijn drie bouwlagen. De dakopbouw betreft een vierde bouwlaag.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 derde lid onder b van de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft bouwen van een vierde bouwlaag terwijl er drie bouwlagen zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid van een extra bouwlaag. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

De aanvraag betreft het vergroten van de woning Amandelstraat 7 door het realiseren van een dakopbouw en dakterras. De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Vruchten- en Heesterbuurt door het overschrijden van het aantal bouwlagen.

Uitgangspunt is dat dakopbouwen in de hele stad zijn toegestaan, tenzij het stedenbouwkundig niet verantwoord is. In het bestemmingsplan Vruchten- en Heesterbuurt zijn op veel woonblokken dakopbouwen toegestaan ter uitbreiding van de eronder gelegen woning. Aan de hand van ruimtelijke criteria en een bezonningsonderzoek is een afweging gemaakt waar wel en waar geen dakopbouwen worden toegestaan.

In het specifieke geval van de Amandelstraat 7 is een dakopbouw in beginsel ruimtelijk goed voorstelbaar. Hoewel een dakopbouw voor dit bouwblok de eerste zal zijn en dus een precedent zal gaan scheppen zijn in het verleden op diverse bouwblokken elders in de wijk van vergelijkbare ensemble structuren ook dakopbouwen toegestaan. Bijvoorbeeld in de Perenstraat en aan de Vlierboomstraat.

Het bijgevoegde bezonningsonderzoek toont aan dat een dakopbouw voldoet aan de Haagse bezonningsnorm. Dit is tevens aangetoond voor het gehele bouwblok zodat eventuele toekomstige dakopbouwen binnen het bouwblok met dezelfde afmetingen ruimtelijk inpasbaar zijn.

Daarmee kan er stedenbouwkundige akkoord worden begaan met de aanvraag.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201708874

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Amandelstraat 7 door het plaatsen van een dakopbouw met dakterras

Adres: Amandelstraat 7

Datum Besluit (P) (GG): 04-08-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6426448.out.pdf

Documentid: 32865786

Bestandsgrootte: 107200