



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Aert van der Goesstraat 6

Uw brief van

Ons kenmerk

201711851/6517758

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 26 juni 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Aert van der Goesstraat 6 door het plaatsen van een dakterras op de uitbouw van de winkel Aert van der Goesstraat 8.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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.

Van de gelegenheid om een reactie in te dienen is gebruik gemaakt.

De ingebrachte reacties hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de reacties is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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 moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 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 documenten.

[Geanonimiseerd]

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.

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 I

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nr. 11212 2.

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 Rijks beschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'. De aanvraag heeft geen betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijksgemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Statenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming
- 'Gemengd-1', met de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen van de woning Aert van der Goesstraat 6 door het realiseren van een dakterras op de uitbouw van de winkel Aart van der Goesstraat 8.

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor wonen, uitsluitend op de verdiepingen, een en ander zoals nader bepaald in artikel 6.4 en met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 m waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Dit is op de aanvraag niet van toepassing.

De voor 'Waarde-Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht Centrum Den Haag, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd stadsgezicht 's -Gravenhage uitbreiding van 28 juni 1994 met de bijbehorende toelichtingen.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht. De aanvraag voldoet hieraan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft bouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn echter 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 16 augustus 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. *"De commissie kan instemmen met het voorgestelde dakterras. De wijze waarop deze wordt voorgesteld op het dak van de bestaande uitbouw leidt niet tot een aantasting van het beschermd stadsgezicht of de cultuurhistorische waarden ervan".*

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'.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Statenkwartier’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd-1’, met de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie’ en ‘Waarde-Cultuurhistorie’ zijn opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6.2.1, onder a. voor het bouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. 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 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kunnen wij instemmen met het plaatsen van een dakterras. De woning heeft geen buitenruimte en kan met het dakterras een goed bruikbare buitenruimte realiseren die het woongenot vergroot. Daarnaast komen in de omgeving (en bij de burens) in meerdere vergelijkbare bouwblokken dakterrassen voor op aan- en uitbouwen. Doordat het dakterras aan de binnenzijde van het bouwblok is gelegen, wordt ook geen schade aan het beschermd stadsgezicht toegebracht.

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 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

BEOORDELING REACTIE

Tijdens de reguliere voorbereidingsprocedure is tegen het voornemen van de beschikking een schriftelijke reactie ingediend.

In de schriftelijke reactie wordt door reclamant verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft de reactie betrekking op het volgende:

1. Reclamant stelt zich op het standpunt dat het dakterras illegaal is gebouwd, daar er geen omgevingsvergunning voor handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (hierna: “de omgevingsvergunning”) is afgegeven. Reclamant heeft hier melding van gemaakt;
2. Naar het oordeel van Reclamant hebben eerdere, interne verbouwingswerkzaamheden plaats gevonden waarvan reclamant hinder heeft ondervonden in de vorm van scheurvorming;
3. Reclamant is van mening dat het platte dak van de uitbouw niet voldoende draagkrachtig is om als dakterras gebruikt te worden;
4. Volgens reclamant geeft het dakterras zicht op het naburig erf, behorende bij de woning aan de Aert van der Goesstraat nr. 4, doordat het dakterras zich op minder dan twee meter van de erfgrans bevindt en reclamant hiervoor geen toestemming wenst te verlenen, zou er sprake zijn van een privacy schending in de zin van artikel 5:50 van het burgerlijk wetboek (hierna: “BW”);
5. Reclamant stelt zich op het standpunt dat, indien de aangevraagde omgevingsvergunning wordt verleend, een onrechtmatige daad in de zin van artikel 6:162 BW wordt gepleegd. Reclamant meent in dat geval hinder in de zin van artikel 5:37 BW te ondervinden;
6. Naar het oordeel van Reclamant is het dakterras in strijd met de regels omtrent het Rijksbeschermd stadsgezicht, zoals is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Statenkwartier. Reclamant verwijst hier tevens naar artikel 5.2.2.2 jo. 5.2.2.3 uit de regels van dit bestemmingsplan;
7. Volgens reclamant is de ligging van het dakterras in strijd met de bouwverordening door een overschrijding van de achter rooilijn;
8. Volgens reclamant is het dakterras storend zichtbaar in de stedelijke omgeving en is het dakterras derhalve in strijd met de Welstandsnota Den Haag;
9. Reclamant stelt zich op het standpunt dat zij nooit toestemming heeft gegeven voor de bevestiging van het hekwerk in de muur die behoort tot een bouwwerk dat zij in eigendom heeft;
10. Reclamant stelt dat zij als verhuurder verantwoordelijk is voor het huurgenot van haar huurders. Reclamant geeft aan dat haar huurders hinder ondervinden van het dakterras;
11. Voorts is reclamant van mening dat een omgevingsvergunning niet verleend kan worden aangezien er sprake zou zijn van een evident privaatrechtelijke belemmering. Zij stelt dat de VVE waaronder het pand van aanvrager onder valt geen toestemming heeft gegeven voor het dakterras en dat de splitsingsakte zich tegen het gebruik van het dak als dakterras verzet;
12. Ten slotte stelt reclamant dat de aanpassing van de achtergevel, het veranderen van een raam in een deur, ten onrechte niet is meegenomen in de vergunningsaanvraag door aanvrager.

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. Deze aanname is juist. Aan de hand van de melding is een verzoek tot legalisatie ingediend waarvan onderhavige beschikking het resultaat is;
- ad 2. Wij merken op dat deze verbouwing historisch is en geen deel uitmaakt van de onderhavige vergunning. Derhalve is dit niet van invloed op de beoordeling van de aanvraag. Indien er scheurvorming is opgetreden door eerdere verbouwingen is dit spijtig. Dit is en blijft in dat geval een zaak tussen partijen;
- ad 3. Bij de aanvraag zijn de benodigde constructiegegevens overlegd. Bij toetsing van deze gegevens is gebleken dat de constructie voldoet aan de daarvoor geldende normen. Er is geen sprake van dat de bestaande constructie te zwak zou zijn voor het dragen van een dak en het gebruik als dakterras
- ad 4. In tegenstelling tot wat reclamant stelt is er bij het dakterras van de aanvrager geen sprake van een inbreuk van de privacy in de zin van artikel 5:50 BW. Dat artikel bepaalt dat zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf het niet is toegestaan om binnen twee meter van de erfsgrens balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburige erf uitzicht geven. In tegenstelling tot wat reclamant meent, geeft het dakterras van de aanvrager geen uitzicht op het erf van reclamant. In artikel 5:50, lid 2 BW staat dat de nabuur geen beroep op dit artikel kan doen indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de erfafscheiding zich bevindende muur. Het dakterras kijkt langs de zijde van de Aart van der Goesstraat nr. 4 en de Antonie Heiniusstraat nr. 60 tegen blinde muren. Het dakterras, behorende bij de Aart van der Goesstraat nr. 4, ligt op een hogere verdieping dan het dakterras van de aanvrager. Vanuit het dakterras van de aanvrager is derhalve geen zicht op het dakterras van de Aart van der Goesstraat nr. 4. Van een privacy schending in de zin van artikel 5:50 BW is dan ook geen sprake. Dit staat het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning niet in de weg;
- ad 5. Bij het toetsen en verlenen of weigeren van een aanvraag omgevingsvergunning worden alle relevante belangen meegenomen in de belangenafweging. Het verlenen van een vergunning als uitkomst van deze zorgvuldige belangenafweging kan op zichzelf geen onrechtmatige daad in de zin van artikel 6:612 BW opleveren. Reclamant heeft verder niet aannemelijk gemaakt waarom legalisatie van het dakterras een voortdurende ernstige inbreuk op de levenssfeer van reclamant oplevert, of dat reclamant hierdoor hinder ondervindt in de zin van artikel 5:37 BW. Wij merken op dat, evenals Aart van der Goesstraat nr. 4, veel panden in het stedelijk gebied beschikken over dakterrassen zonder dat dit een voortdurende ernstige inbreuk op de levenssfeer van burenen oplevert, of dat deze burenen hinder ondervinden in de zin van artikel 5:37 BW door de aanwezigheid van een dakterras;
- ad 6. Ten aanzien van het Rijksbeschermd stadsgezicht Statenkwartier merken wij op dat dit is getoetst door de Welstands- en Monumentencommissie waarbij zij hebben geconcludeerd dat de bestaande uitbouw leidt niet tot een aantasting van het beschermd stadsgezicht of de cultuurhistorische waarden ervan. Verder merken wij op dat het bestemmingsplan geen artikelen met de nummers 5.2.2.2 en 5.2.2.3 kent;
- ad 7. Bij de toetsing van de aanvraag is op basis van de beschikbare gegevens geconcludeerd dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
- ad 8. Wij merken nogmaals op dat in de directe omgeving al in meerdere vergelijkbare bouwblokken dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn gerealiseerd. Doordat het dakterras van aanvrager aan de binnenzijde van het bouwblok is gelegen past dit, evenals de in dit bouwblok reeds aanwezige dakterrassen, binnen de stedelijke omgeving.

Verder verwijzen wij voor het advies van de Welstands- en Monumentencommissie naar het antwoord van de Welstands- en Monumentencommissie onder ad 6.

- ad.9 Afspraken en aanspraken tussen eigenaren van belendende erven en panden zijn een privaatrechtelijke aangelegenheid die geen deel uitmaken van de vergunning. Derhalve is dit niet van invloed op de beoordeling van de aanvraag. Dit is en blijft een zaak tussen partijen;
- ad.10 Wij merken op dat reclamant niet heeft onderbouwd waaruit de hinder precies bestaat die huurders haar zeggen te ondervinden, en of dit toe te schrijven is aan de eerdere interne verbouwing, de bouw van het dakterras, of het gebruik van het dakterras. Goed nabuurschap en woonoverlast zijn privaatrechtelijke aangelegenheden die geen deel uitmaken van de vergunning. Derhalve is dit niet van invloed op de beoordeling van de aanvraag. Dit is en blijft een zaak tussen partijen;
- ad.11 Wij merken op dat er geen sprake is, of kan zijn, van een evidente privaatrechtelijke belemmering zoals reclamant stelt. Indien het dakterras in strijd is met de statuten van de VVE, evenals de splitsingsakte van het pand waartoe de woning van aanvrager behoort, is dit een zaak van de VVE en haar leden. Reclamant is hierin geen partij. Daarnaast kan een evidente privaatrechtelijke belemmering pas worden aangenomen als, in lijn met de jurisprudentie van de Raad van State hieromtrent, een civiele rechter hierover een oordeel heeft geveld;
- ad.12 De aanpassing van een raam naar een deur is terecht niet meegenomen in de aanvraag door de aanvrager. Het betreft de wijziging van een gevelopening in de achtergevel welke vergunningsvrij is ingevolge het bepaalde hieromtrent in het besluit Omgevingsrecht.

Gelet op de bovenstaande overwegingen heeft de ingediende schriftelijke reactie geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201711851

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Aert van der Goesstraat 6 door het plaatsen van een dakterras op de uitbouw van de winkel Aert van der Goesstraat 8

Adres: Aert van der Goesstraat 6-8

Datum Besluit (P) (GG): 27-10-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6517758.out.pdf

Documentid: 33015775

Bestandsgrootte: 126599