

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201709608

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Okkernootstraat 184 door het plaatsen van een dakopbouw

Adres: Okkernootstraat 184

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 15-11-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-heroverweging (P)

Bestandsnaam: A6531061.out.pdf

Documentid: 33048940

Bestandsgrootte: 125455



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift tegen besluit van 24 juli 2017 inzake weigering omgevingsvergunning voor Okkernootstraat 184 en alsnog verlenen omgevingsvergunning

Uw brief van

Ons kenmerk

201709608/6531061

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer Vording,

Op 29 mei 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning Okkernootstraat 184 door het plaatsen van een dakopbouw ontvangen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Bouwen waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Op 24 juli 2017 hebben wij de vergunningsaanvraag geweigerd bij besluit met kenmerk 201709608/6409834.

Tegen dit besluit is bezwaar ingediend. In uw bezwaar geeft u aan dat de weigering gebaseerd is op een negatief welstandsadvies dat niet met u gecommuniceerd is. Als u in de gelegenheid gesteld was na het welstandsadvies in het bouwplan een kleine aanpassing door te voeren, had de vergunning wel verleend kunnen worden.

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift hebben wij u de gelegenheid geboden de aanpassingen in het bouwplan door te voeren. Op 28 augustus 2017 heeft u aangepaste tekeningen ingediend welke op 30 augustus 2017 door de Welstandscommissie akkoord bevonden zijn.

Wij hebben ingevolge artikel 7:3, aanhef en onder d van de Awb van horen afgezien omdat wij bij dit besluit volledig aan uw bezwaar tegemoetkomen.

De motivering van onze nieuwe beslissing vindt u in de bijlagen, die per activiteit de aangepaste beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluiten:

Met inachtneming van het vorenstaande, trekken wij de geweigerde beschikking, van 24 juli 2017, met kenmerk 201709608/6409834 in.

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.10 en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c van deze wet alsnog 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.

Ten slotte wijzen wij 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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie I, nummer 6756 - 4.

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 'Rosenburg', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen', met de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw - 1' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het vigerend bestemmingsplan voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik als woondoeleinden.

Echter, gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein. 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 niet 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 28 juni 2017 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Extra bouwlaag' van de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

"De voorgestelde extra bouwlaag bevindt zich op een lang blok van drie lagen. Dit lange blok is aan de voorzijde opgeknapt in een aantal subblokken, steeds een aantal portieken met een net andere gevelindeling en -materialisering. Er is echter wel duidelijk sprake van één gevelwand, onder meer door de doorlopende dakrand. Op één van de woningen is eerder een dakopbouw geaccordeerde, aan de voorzijde terug liggend en aan de achterzijde doorgezet vanuit de bestaande gevel.

De nu voorgestelde opbouw volgt de hoofdvorm van de eerste geaccordeerde, maar verschilt in uitwerking. De verschillen zijn voldoende ondergeschikt in het totaalbeeld. Enkel het verschil in de positie van het terras aan de voorzijde stoort. Het terras bevindt zich te dicht op de voorgevel en wordt daardoor onderdeel van die gevel. Het hekwerk zou verder terug moeten liggen, om de bestaande dakrand als beëindiging van de gevel te behouden."

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Op 30 juni 2017 hebben wij een gewijzigd plan van u ontvangen.

Op 19 juli 2017 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Extra bouwlaag' van de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

“Wij constateren dat het terras aan de voorzijde van de dakopbouw is terug gelegd ten opzichte van de voorgevel. De nu voorgestelde positie wijkt echter nog steeds af van die bij de eerste op dit woningblok geaccordeerde opbouw, wat wij als storend beoordelen.”

Op grond van deze beoordeling hebben wij op 24 juli 2017 afwijzend op uw aanvraag beslist. Daarop heeft u bezwaar ingediend tegen de weigering.

Op 30 augustus 2017 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Extra bouwlaag' van de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

“Eerder is ingestemd met de hoofdvorm van de dakopbouw en met de architectonische uitwerking. De voorgestelde extra bouwlaag bevindt zich op een lang blok van drie lagen. Dit lange blok is aan de voorzijde opgeknipt in een aantal subblokken, steeds een aantal portieken met een net andere gevelindeling en -materialisering. Er is echter wel duidelijk sprake van één gevelwand, onder meer door de doorlopende dakrand. Op één van de woningen is eerder een dakopbouw geaccordeerd, aan de voorzijde terug liggend en aan de achterzijde doorgezet vanuit de bestaande gevel. De nu voorgestelde opbouw volgt de hoofdvorm van de eerste geaccordeerde, maar verschilt in uitwerking. De verschillen zijn voldoende ondergeschikt in het totaalbeeld. Het terras aan de voorzijde is nu in lijn gelegd met het terras van de eerder geaccordeerde opbouw, op dezelfde afstand van de voorgevel.”

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 tekeningen en berekeningen;
- 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 verantwoording van de stabiliteit van de dakopbouw;
- een controleberekening van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen;
- een detailtekening en berekening van de verankering van de dakopbouw op de bestaande woning;
- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

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.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Rosenburg’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’, met de specifieke bouwaanduiding ‘dakopbouw - 1’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het vigerend bestemmingsplan voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik als woondoeleinden.

Echter is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 20, sub e van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto’s op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 22, lid 22.2, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Het college stelt op basis van dit besluit geen parkeereis met betrekking tot het uitbreiden van het woonoppervlak van een bestaande woning. Gelet hierop bestaat er in principe geen bezwaar om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 0,2 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

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