

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier: 201804146

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Amandelstraat 103 door het plaatsen van een dakopbouw

Adres: Amandelstraat 103

Datum Besluit (P) (GG): 10-04-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6691177.out.pdf

Documentid: 33302716

Bestandsgrootte: 81887



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Amandelstraat 103

Uw brief van

Ons kenmerk

201804146/6691177

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 28 februari 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Amandelstraat 103 door het plaatsen van een dakopbouw.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit 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 artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen en bezonningsrapport.

[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.

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:

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Vruchten- Heesterbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’ is opgenomen;

De aanvraag betreft het vergroten van de woning met een dakopbouw.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 5 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een dakopbouw.

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

Uitgangspunt is dat overal in Den Haag een dakopbouw gerealiseerd mag worden, mits dit stedenbouwkundig 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.

Voor de hoek Amandelstraat met de Ananasstraat is destijds geen mogelijkheid voor dakopbouwen opgenomen op de plankaart. Van het bezonningsonderzoek is na de vaststelling van het bestemmingsplan al eerder aan het licht gekomen dat hierin fouten zitten en er daardoor op veel plekken ten onrechte geen dakopbouwen zijn opgenomen. Daarom worden bouwplannen voor dakopbouwen in deze wijk altijd nader onderzocht.

In het specifieke geval van de Amandelstraat 103 is een dakopbouw 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 aan de overzijde van de Amandelstraat, in de Perenstraat en aan de Vlierboomstraat.

Het bijgevoegde bezonningsonderzoek toont aan dat een dakopbouw voldoet aan de Haagse bezonningsnorm door een set-back te realiseren. Deze dakopbouw is maatgevend voor eventueel toekomstige dakopbouwen binnen dit bouwblok.

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 0,2 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Op 3 maart 2016 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Den Haag, zoals vastgesteld op 11 november 2011, gewijzigd en aangevuld. De wijzigingen en aanvullingen zijn van kracht met ingang van 12 maart 2016. Daarbij is onder meer aangegeven dat er op zichzelf geen reden is om aan te nemen dat door toevoeging van bijvoorbeeld een dakopbouw ook het autobezit van zittende bewoners toeneemt.

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

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ is vereist, voordat u kunt starten met uw bouwwerkzaamheden, omdat er sprake is van het toevoegen van een extra bouwlaag. In deze aanvraag zal getoetst worden aan de welstandsnota en het bouwbesluit.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.