

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201810063

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Da Costastraat 33 door het realiseren van een dakterras

Adres: Da Costastraat 33

Datum Besluit (P) (GG): 08-08-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6842622.out.pdf

Documentid: 33531494

Bestandsgrootte: 103409



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Da Costastraat 33

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 30 mei 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Da Costastraat 33 door het realiseren van een 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 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.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201810063/6842622

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

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

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

Uw aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het gemeentelijk beschermde stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen;
- de Welstandsnota.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw die niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw. Op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk hiervan af te wijken.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 1o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Op 4 juni 2018 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 de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Het voorgestelde terras voegt zich voor wat betreft de afmetingen en de positie van het hekwerk rondom het terras goed binnen de structuur van het individuele pand en binnen de structuur van de omgeving.

Op 17 juli 2018 is een gewijzigd bouwplan ingediend voor een kleiner dakterras.

Op 2 augustus 2018 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 gewijzigde bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Ook het nu voorgestelde kleinere terras voegt zich voor wat betreft de afmetingen en de positie van het hekwerk rondom het terras goed binnen de structuur van het individuele pand en binnen de structuur van de omgeving.

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 omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23)

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

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

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (artikel 1.25)

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.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Deze activiteit is getoetst aan het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met artikel 17.2.1, lid f, van voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw die niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw. Op grond van artikel 25.3, lid 1, van het bestemmingsplan is het mogelijk hiervan af te wijken voor het verhogen van de maximum bouwhoogte met 3,5 m, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van deze planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

Het dakterras met een oppervlakte van 10 m2 toont voldoende terughoudendheid en respecteert de cultuurhistorische waarden van het Gemeentelijk Beschermd Stadsgezicht.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de activiteit 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 omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Aan deze omgevingsvergunning 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.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

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. Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen: <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Sloopmelding.htm>

Vergunning/melding ‘inname openbare straat’

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de eventuele vergunningplicht op grond van artikel 2.10 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag (vergunning/melding ‘inname openbare straat’). Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met het Loket Vergunningen via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Gebruik-openbare-straat.htm>

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201810063/6842622

Vereniging van Eigenaren (VvE)

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

Burgerlijk Wetboek

Wij wijzen u er op dat het op grond van het Burgerlijk Wetboek niet geoorloofd is om zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen binnen twee meter vanaf de grens van een naburig erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven.

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