

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201820787

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het realiseren van een overkapping aan de voor- en achterzijde bij de woning Arend Vijfvinkelplein 48

Adres: Arend Vijfvinkelplein 48

Datum Besluit (P) (GG): 14-11-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6970308.out.pdf

Documentid: 33723573

Bestandsgrootte: 99063



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Arend Vijfinkelplein 48

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 18 oktober 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een overkapping aan de voor- en achterzijde bij de woning Arend Vijfinkelplein 48.

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 moet worden geweigerd.

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 weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

[Geanonimiseerd]

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.

Uw brief van

Ons kenmerk

201820787/6970308

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201820787/6970308

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

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 'Escamplaan', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen;
- Het paraplubestemmingsplan '(fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de welstandsnota.

De aanvraag betreft het plaatsen van een overkapping in de voor- en achtertuin.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, verblijfs- en woonstraten alsmede de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water, voet- en fietspaden, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en overige voorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximaal bebouwingsoppervlak van 55% van het gezamenlijke bestemmingsvlak. Ook voldoen de bouwwerken niet aan de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken (geen gebouw zijnde).

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft:

- Het overschrijden van het maximaal toegestane percentage (55%) bebouwing van het gezamenlijke bestemmingsvlak;
- artikel 5.2.2, lid a v.w.b. het overschrijden van de hoogte (2 m) van bouwwerken geen gebouwen zijnde (overkapping) gelegen achter de voorgevel;
- artikel 5.2.2, lid b v.w.b. het overschrijden van de hoogte (1 m) van bouwwerken geen gebouwen zijnde (overkapping) gelegen voor de voorgevel.

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 niet af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Advies van de welstandcommissie is niet noodzakelijk voor dit bouwplan, aangezien dit gebied niet getoetst hoeft te worden aan redelijke eisen van welstand (welstandsvrij gebied).

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Nadere aanwijzingen

Voorts is voor dit gebied een zogenaamd Kavelpaspoort afgegeven waarin per perceel is bepaald wat er mag worden gebouwd. In dit Kavelpaspoort staat dat er 1 tussenwoning mag worden gebouwd en dat er binnen het bouwvlak gebouw moet worden. Buiten het bouwvlak mag niet gebouwd worden. Dit laatste houdt concreet in dat de voortuin à 7,5 m diep, onbebouwd moet blijven en dat ook de achtertuin van 10 m diep onbebouwd moet blijven. Het ingediende bouwplan is ook met dit Kavelpaspoort in strijd voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak. Dit is echter een privaatrechtelijke overweging. Als er een afwijking van het bestemmingsplan zou worden verleend is er sprake van een privaatrechtelijke evidente belemmering.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Escamplaan’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’ is opgenomen.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, verblijfs- en woonstraten alsmede de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water, voet- en fietspaden, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en overige voorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximaal bebouwingsoppervlak van 55% van het gezamenlijke bestemmingsvlak. Ook voldoen de bouwwerken niet aan de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken (geen gebouw zijnde).

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft:

- Het overschrijden van het maximaal toegestane percentage (55%) bebouwing van het gezamenlijke bestemmingsvlak;
- artikel 5.2.2, lid a v.w.b. het overschrijden van de hoogte (2 m) van bouwwerken geen gebouwen zijnde (overkapping) gelegen achter de voorgevel;
- artikel 5.2.2, lid b v.w.b. het overschrijden van de hoogte (1 m) van bouwwerken geen gebouwen zijnde (overkapping) gelegen voor de voorgevel.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn niet 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 op grond van de volgende motivering:

De aanvraag betreft het veranderen van het pand Arend Vijfvinkelplein 48 door het realiseren van een overkapping aan de voor- en achterzijde. Het plan is in strijd met zowel het bestemmingsplan Escamplaan als het kavelpaspoort door het overschrijden van het bouwvlak, de bouwhoogte en het maximaal toegestane percentage bebouwing.

Carport voorzijde

Voor de samenhang en uitstraling van het gebied is het niet wenselijk om aan de voorzijde een overkapping te realiseren. De carports uit de omgeving zijn mee ontworpen in de stedenbouwkundige opzet en vormen daarmee een eigen ensemble. Deze is kenmerkend voor de buurten in Houtwijk. De woningen aan de Arend Vijfvinkelplein vormen gezamenlijk een eigen buurt met eigen kenmerken, aan de hand daarvan vormen zij gezamenlijk een stedenbouwkundig ensemble. Één van deze waarde is het niet bebouwen van de voortuin. Het is niet wenselijk om dit ensemble te verbreken door het plaatsen van een carport.

Overkapping achterzijde

De woningen aan de Arend Vijfvinkelplein hebben in beginsel een compacte opzet waarbij een verhouding is gekozen van 5,4 meter breed en 10 meter diep en 10 meter hoog. Dit zorgt voor een helder ensemble. In het specifieke geval van nummer 48 is er ook sprake van een kavel van 5,4m, 10m en 10m waarbij met de verlenging van de luifel aan de achterzijde een verhouding ontstaat van 5,4 meter bij 17,2 meter diep. Hierdoor raakt het volume uit verhouding en is daarmee stedenbouwkundig onwenselijk. Daarnaast is de overkapping strijdig met het bestemmingsplan doordat er sprake is van een bouwwerk geen gebouwzijde van 38.88m². Dit overschrijdt de aangegeven maxima in het bestemmingsplan van 29.7m² (55%). Dat er sprake is van een open constructie neem niet weg dat het een bouwwerk is en daarmee dus meetelt in de toegestane percentage bebouwing.

Er is sprake van een evidente privaat rechtelijke belemmering met het kavelpaspoort. Dit is onwenselijk waardoor wij niet mee willen werken aan het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Het nu voorliggende bouwplan is stedenbouwkundig niet akkoord, omdat dit bouwplan afwijkt van wat vergunningsvrij mogelijk is.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er 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’.