

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:201919247

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Perenstraat 115 door het maken van een dakopbouw met een dakterras

Adres: Perenstraat 115

Datum Besluit (P) (GG): 30-12-2019

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7466917.out.pdf

Documentid: 34569910

Bestandsgrootte: 0,10



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Perenstraat 115

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 27 september 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Perenstraat 115 door het maken van een dakopbouw met 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 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 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, eerste lid, onder a en c van deze wet te weigeren.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

201919247/7466917

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

1

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201919247/7466917

*Wij wijzen u erop dat u een gedeelte van de betaalde leges kunt terugvragen na weigering van de omgevingsvergunning of een eerste- of tweede fase beschikking. Een aanvraag tot teruggave kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.*

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](http://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 'Vruchten- en Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden, met de bouwaanduiding maximaal 3 bouwlagen toegestaan' is opgenomen;
- de parapluserziening (fiets)parkeren;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt' voor wat betreft het overschrijden van het maximaal toegestane aantal bouwlagen. 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 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'.

#### **Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 20 november 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

#### **Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

*“Hoewel de commissie zich in beginsel een dakopbouw op dit woningenblok kan voorstellen kan zij niet instemmen met het voorliggende voorstel.*

*De opbouw is zowel in maat als in vormgeving onvoldoende als volwaardige dakopbouw ontworpen. De commissie kan zich een volwaardige dakopbouw voorstellen op dit bouwblok óf een bescheiden vormgegeven transparante toegang tot het dakterras, niet hoger dan het hekwerk (max .1 m). Het voorgestelde ontwerp houdt het midden tussen beiden.”*

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld om een gewijzigd bouwplan in te dienen. U heeft hier geen gehoor aan gegeven.

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
201919247/7466917

### **Eindoordeel activiteit 'Bouwen'**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bezwaar tegen het 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 'Vruchten- en Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden, met de bouwaanduiding maximaal 3 bouwlagen toegestaan' is opgenomen;
- de parapluperziening (fiets)parkeren.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming 'Woondoeleinden, met de bouwaanduiding maximaal 3 bouwlagen toegestaan', genoemd in artikel 5, lid 3 onder b van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft voor wat betreft het overschrijden van het maximaal toegestane aantal bouwlagen.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het verbouwplan niet toeneemt.

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<sup>o</sup>, 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 Perenstraat 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 Perenstraat 115 is een dakopbouw ruimtelijk goed voorstelbaar. In het verleden zijn op diverse bouwblokken van vergelijkbare ensemble structuren elders in de wijk ook dakopbouwen toegestaan. Bijvoorbeeld in de Perenstraat 114.

Vanwege het betrekkelijk smalle straatprofiel en de oriëntatie van de oneven-adressen aan de noordzijde van de Perenstraat is een dakopbouw alleen mogelijk middels een set-back aan de achterzijde om zo aan de Haagse bezonningsnorm te kunnen voldoen. Dit in tegenstelling tot de even-adressen gelegen aan de zuidzijde van de Perenstraat die dan een set-back aan de voorzijde hebben.

Vooruitlopend op, kan het bezonningsonderzoek van het conceptbestemmingsplan gebruikt worden. Hieruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de bezonningsnorm.

Het dakterras is tevens akkoord. Deze heeft de nodige setback van de dakranden.

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201919247/7466917

U heeft echter op het aanvraagformulier aangegeven dat blokkerende onderdelen niet mogen worden weggelaten, waardoor wij de betreffende activiteit moeten weigeren.

**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<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.**