

## Documentenlijst Besluit (P) (GG)

### Algemene informatie:

Dossier:202202145

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Cornelis van der Lijnstraat 14 door het maken van een dakopbouw met dakterras alsmede het maken van constructieve wijzigingen

Adres: Cornelis van der Lijnstr 14

Datum Besluit (P) (GG): 27-07-2022

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8369841.out.pdf

Documentid: 36597854

Bestandsgrootte: 0,14



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Cornelis van der Lijnstraat 14

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202202145/8369841

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 4 februari 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Cornelis van der Lijnstraat 14 door het maken van een dakopbouw met dakterras alsmede het maken van constructieve wijzigingen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en '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 activiteiten kan worden verleend.

Van de gelegenheid om reacties in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze reacties hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de reacties is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten 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 verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Spui 70

Den Haag

Volg uw aanvraag op [www.mijndenhaag.nl](http://www.mijndenhaag.nl)

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

[www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)



**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

202202145/8369841

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](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

## **Bijlage 1** (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'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Bezuidenhout, 1<sup>e</sup> herziening' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-2' met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding' zijn opgenomen;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd voor wonen waar hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 10 m. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding' mag men afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter en een dakopbouw met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter worden gebouwd.

Indien de ligging of de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet, volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in bijlage 1, 2 en 3 van de regels bestemmingsplan, ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen en (brom)fietsen, alsook voor het laden of lossen van goederen, ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Voornoemde is niet van toepassing in het geval dat er sprake is van uitbreiding van een bestaande woning, zoals omschreven in de d.d. 3 maart 2016 vastgestelde wijzigingen/aanvullingen op de nota parkeernormen Den Haag in bijlage 2. In een dergelijke situatie wordt er geen parkeereis gesteld.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout, 1e herziening' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter met circa 0,5 meter door het hekwerk dakterras voor- en achterzijde.

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 1<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

### **Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 13 april 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

### ***Niet akkoord***

*Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.*

*Het voorgestelde bouwplan bevindt zich op een blok in nieuwe Haagse School stijl in de oksel met de ontmoeting met een 19<sup>e</sup> eeuwse bouwblok. Beide blokken verspringen van elkaar, het onderhavige pand komt naar voren. De commissie vraagt nader te onderzoeken welk type opbouw het beste past in deze context. Daarbij merkt zij tevens op dat het binnenterrein op deze plek versmalt en een totale verdieping niet wenselijk is. De opbouw zal samen met de naastgelegen opbouw op nummer 12 de eerste zijn op dit blok en daarmee leidend. De commissie vraagt om een vollediger toekomstig totaalbeeld van het blok binnen de context en aansluiting met de belendingen om te kunnen beoordelen. Waarbij ook het totale 19<sup>e</sup> eeuwse blok inzichtelijk is.*

*Het straatbeeld van het blok aan de voorzijde heeft een karakteristieke sterke luchtlijn – met prominent dakoverstek – dat intact dient te worden gehouden. De commissie pleit voor een terughoudende opbouw in de vorm van een dakschild met een hellingshoek van maximaal 70°. Aan de achterzijde pleit de commissie voor een flinke setback met een eventuele buitenruimte. In afstemming met nummer 12. Zij stemt niet in met de voorgestelde loggia aan de achterzijde. Voor de beëindiging aan de bovenzijde van het dakschild pleit de commissie voor een pan in plaats van een lijst, passend bij deze stijl. De ventilatieroosters dienen verholten te worden gedetailleerd. Kleuren en materialen dienen afgestemd te zijn op het bestaande pand en nader gespecificeerd te worden met kleurcodes.*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. U heeft gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft vervolgens op 25 mei 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

### **Niet akkoord**

*Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.*

*De commissie stemt in met de opzet van de hoofdvorm van de dakopbouw met een dakschild met een helling van 70° en een indeling met 2 dakkapellen aan de voorzijde. De commissie beoordeelt het volume van de opbouw echter als te overheersend in het straatbeeld en de dakkapellen te fors in verhouding met het totale dakvlak. De opbouw dient meer terughoudend te worden ontworpen, door de bouwhoogte te minimaliseren en de dakkapellen minder breed en hoog te maken.*

*De commissie constateert een verschil in de maat tussen de dakkapellen in vergelijking met het voorstel voor nummer 12. Om het ritme van de dakkapellen goed te kunnen beoordelen vraagt de commissie om een gevelbeeld in het platte vlak van beide opbouwen, ook in relatie tot het totale architectonische ensemble.*

*Aan de achterzijde is de dakrand niet op de geveltekening aangegeven. De commissie vraagt deze af te stemmen op het gevelbeeld van nummer 12. De indeling van de achtergevel sluit met te grote openingen onvoldoende aan bij het onderliggende pand. Passend bij de bestaande architectuur dient een pui met 2 dubbele openslaande deuren met zijlichten toegepast te worden. Met dezelfde 3-deling in de bovenlichten als de bestaande onderliggende puien.*

*Ten aanzien van de detaillering beoordeelt de commissie de dakrand en de boeiboorden van de dakkapellen als te fors. Zij vraagt dit verfijnder te detailleren met meer diepte en gelaagdheid, onder andere met een schaduwlijn van bijvoorbeeld een aangebrachte lat of kraal. Ook dient de dakrand van de kapellen ten opzichte van het bestaande dakoverstek terughoudend te zijn. Daarnaast constateert de commissie inconsequenties bij de detaillering. Ventilatioorosters dienen verholten te worden uitgevoerd, in de details is dit voor de voorzijde niet uitgewerkt. Als laatste vraagt zij de groene kleur van de kozijnen van het bestaande pand te specificeren met een kleurcode.*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. U heeft gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft vervolgens op 15 juni 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

### **Niet akkoord**

*Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.*

*De commissie constateert dat aan de opmerkingen van het vorige advies van 13 april 2022 grotendeels tegemoet is gekomen, maar heeft nog enkele opmerkingen ten aanzien van de architectonische uitwerking.*

*De totale hoogte van het volume is afgenomen, samen met kleinere dakkapellen oogt de opbouw minder overheersend in het straatbeeld. De opbouw sluit aan op het gelijktijdig ingediende voorstel voor een opbouw op het naastgelegen pand op nummer 12. De commissie beoordeelt het gevelbeeld in samenhang en is niet overtuigd van het ritme van de dakkapellen in het dakschild aan de voorzijde. Zij vraagt de dakkapellen met een neutraal en gelijkmatig ritme te verdelen. De commissie stemt in met de indeling van de achtergevel, maar vraagt het raamhout van de openslaande deuren slanker uit te voeren, overeenkomstig het voorstel op nummer 12.*

*De detaillering van de dakrand van de dakkapellen is aangepast en verfijnder uitgevoerd met meer diepte- en schaduwwerking. Echter, daarmee is ook de totale hoogte toegenomen. In de hiërarchie van de gevel dienen de dakkapellen ondergeschikt te zijn met een meer terughoudende –bescheiden in hoogte – dakrand in relatie tot de bestaande dakrand van de luifel. Daarnaast vraagt de .commissie om een specificering van de kleur en het materiaal aan de voorzijde van de dakkapel*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. U heeft gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft vervolgens op 13 juli 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

### **Akkoord**

*Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.*

*De commissie constateert dat het aangepaste plan tegemoet komt aan de laatste opmerkingen ten aanzien van de architectonische uitwerking. Het ritme van de dakkapellen is neutraal en gelijkmatig en in overeenstemming met het voorstel voor de opbouw op het naastgelegen pand op nummer 12. Zij merkt op dat de indeling van de achtergevel is gewijzigd, maar stemt in met dit voorstel dat voldoende gerelateerd is aan nummer 12 en de architectuur van het bestaande pand. De hoogte van de dakrand van de dakkapel is meer bescheiden en beter in verhouding ten opzichte van de totale gevelcompositie en de afzonderlijke onderdelen. De kleuren en materialen zijn nader gespecificeerd en akkoord.*

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

### **Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’**

**Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

**Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:**

**Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.**

### **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 bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://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;

## **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;
- 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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

### **Nadere aanwijzingen**

#### **Intrekking omgevingsvergunning**

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

#### **Bouwbesluit 2012**

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

#### **Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag**

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

202202145/8369841

**Kwaliteit overige bouwdelen**

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

**Vereniging van Eigenaren**

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

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Bezuidenhout, 1<sup>e</sup> herziening' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-2' met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout, 1<sup>e</sup> herziening' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter met circa 0,5 meter door het hekwerk dakterras voor- en achterzijde.

Op grond van artikel 10.1 lid a van het bestemmingsplan is het mogelijk deze afwijking toe te staan. 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<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

#### *Algemeen:*

*Het initiatief is gelegen in Bezuidenhout waar de bebouwingsstructuur van de wijk zich kenmerkt door een overwegend orthogonale structuur van lange straten. De straat en omgeving wordt gekenmerkt door grotendeels 3-laagse bebouwing met Haagse portiekwoningen met een plat dak. Het bestemmingsplan voorziet bij de meeste drielaagse bebouwing in de mogelijkheid tot het toevoegen van een dakopbouw.*

*In het bestemmingsplan wordt duidelijk omschreven waarom dakopbouwen alleen op aangegeven locaties en contouren mogelijk zijn ten behoeve van onderliggende woningen en het behouden van licht en lucht in het binnenterrein. De locatieaanduiding waarbinnen een dakopbouw mogelijk is, wordt bepaald aan de hand van stedenbouwkundige argumenten en een bezonningsonderzoek als opgenomen in de bijlage van het vigerend bestemmingsplan.*

#### *Met betrekking tot de bouwregels:*

*De aanvraag betreft het maken van een dakopbouw ten behoeve van de uitbreiding van de onderliggende woning met aan de achterzijde een dakterras. De aanvraag overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter met circa 0,5 meter, buiten het vlak met de aanduiding 'dakopbouw', door het hekwerk van de dakterrassen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogen dakterrassen niet storend aanwezig zijn vanuit de openbare ruimte.*

*Het initiatief gaat nu, ten opzichte van het voorgaande plan, uit van een dakopbouw met dakschild en dakkappen aan de voorzijde en een wachtgevel aan de belendende zijde. Hiermee sluit het initiatief met dakschild en -kappen ook aan bij de beoogde dakopbouwen aan de overzijde van de straat. Het dakterras aan de achterzijde wordt mogelijk gemaakt door een rechtopstaande teruggelegen gevel ten opzichte van de achtergevelrooilijn. Afstand houden ten opzichte van de achtergevelrooilijn komt ten goede aan meer licht en lucht op het binnenterrein. Het hekwerk van het dakterras overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte. Deze is echter niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het realiseren van het hekwerk t.b.v. het dakterras aan de achterzijde van de woning. Het vigerend bestemmingsplan staat het op deze locatie namelijk ook toe een dakopbouw tot aan de achtergevel van het pand te realiseren.*

*Nader gestelde eisen ten aanzien van de uitvoering en materialisatie van de uitbouw zijn voor advisering van Welstands- en monumentenzorgcommissie.*

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
202202145/8369841

**Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

## **Bijlage 2** (beantwoording van de ingekomen schriftelijke reacties)

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag zijn verschillende schriftelijke reacties ingediend.

In de schriftelijke reacties wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Samengevat hebben de schriftelijke reacties betrekking op het volgende:

1. Op blz. 4, punt 3 van de aanvraag wordt het bouwwerk een gedeeltelijke vervanging genoemd. Dat is echter onjuist, want er bestaat op het moment geen dakopbouw en de aanvraag betreft een nieuw te plaatsen dakopbouw; (zw1, 2)
2. Tegen de aanvraag bestaan diverse ruimtelijke bezwaren: (zw1, 2)
  - a. In paragraaf 5.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat een van de voorwaarden voor het toestaan van dakopbouwen is dat de binnenterreinen voldoende maat moeten hebben. Wij vinden dat de ruimte tussen de panden aan de Cornelis van der Lijnstraat en de Carel Reinierszkade te gering is om dakopbouwen toe te staan;
  - b. In paragraaf 5.3.3 van de toelichting is aangegeven dat dakopbouwen mogelijk zijn in de Cornelis van der Lijnstraat, maar dat daarbij een teruglegging aan de achterzijde wenselijk wordt geacht. Dat gebeurt hier echter niet. De dakopbouw reikt tot aan de bestaande achtergevel;
  - c. De dakopbouw beperkt de lucht en het licht in het binnenterrein, terwijl licht en ruimte juist de kracht van ons woonblok zijn. De dakopbouw zorgt voor minder lichtinval in verschillende ruimten van onze woningen. Ook zullen onze tuinen fors minder zon vangen;
  - d. Wij wonen dicht op elkaar met een kleine afstand tussen de achtergevels, maar door het goede lijnenspel van alle elementen van de achtergevels van nummers 10 t/m 54 valt deze afstand minder op. Bij het plaatsen van een derde verdieping wordt dit lijnenspel verstoord. De achterburen hebben continu zicht op de achtergevels;
3. De korte afstand zorgt nu al voor weerkaatsing van de leefgeluiden van de bewoners. Door een extra bouwlaag wordt een nog hogere muur gecreëerd met naar verwachting meer geluidsoverlast door weerkaatsing van geluid. (zw1, 2)

Ten aanzien van deze reacties overwegen wij als volgt:

- ad 1. Het klopt dat op het aanvraagformulier een vinkje is gezet in het vakje 'het wordt gedeeltelijk vervangen'. Dat is voorstelbaar, want er is sprake van een bouwwerk dat een toevoeging aan een bestaand bouwwerk vormt en niet de realisatie van een nieuw gebouw. Er is hoe dan ook geen sprake van enige vorm van misleiding of onvolledig informeren. Uit de bij de aanvraag behorende tekeningen is van begin af aan duidelijk geweest dat de aanvraag een nieuw te realiseren dakopbouw behelst en in de openbare kennisgeving van de aanvraag is het bouwplan ook als zodanig omschreven;
- ad 2. Ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is onderzocht op welke plekken dakopbouwen toegestaan konden worden. Daartoe is een ruimtelijke afweging gemaakt waarbij o.a. onderzocht is of en dakopbouw ter plaatse stedenbouwkundig wenselijk is (waarbij inderdaad ook de grootte van de binnenterreinen is meegewogen) en wat de gevolgen hiervan zijn voor de bezonning op omliggende woningen. Op basis van deze belangenafweging is waar dat mogelijk is in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om een dakopbouw te realiseren. Ook ter hoogte van de Cornelis van der Lijnstraat is die bouwruimte geboden en de voorgestelde dakopbouw past binnen de geldende regeling. Dat

betekent echter ook dat in het kader van de huidige vergunningaanvraag geen nieuwe ruimtelijke beoordeling gemaakt zal worden. Een aanvraag waarin gebruik wordt gemaakt van ontwikkelruimte die reeds in het geldende bestemmingsplan is opgenomen kan niet gebruikt worden om deze ruimtelijke ontwikkeling opnieuw ter sprake te stellen. Bezwaren tegen het goedkeuren van dakopbouwen op deze locatie hadden in de procedure van het bestemmingsplan naar voren gebracht moeten worden. Voor de volledigheid vermelden wij overigens dat het aangevraagde dakterras wél in strijd is met het bestemmingsplan en deze vergunning dus wel een ontheffing van het bestemmingsplan bevat, maar niet ten behoeve van de dakopbouw;

- ad 3. Het is onmogelijk om te voorkomen dat er sprake is van enig omgevingsgeluid in een stedelijke omgeving. Wij verwachten niet dat de realisatie van een de dakopbouw ervoor zorgt dat er geen sprake meer zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Uiteraard is het niet toegestaan om dermate veel hinder te veroorzaken dat deze onrechtmatig is. Als dat het geval is, dan raden wij reclamant aan om melding te maken bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, hebben de ingediende schriftelijke reacties geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.