

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201613726

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning met winkel Primulastraat 1 door het plaatsen van een dakopbouw

Adres: Primulastraat 1

Datum Besluit (P) (GG): 22-11-2016

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6161876.out.pdf

Documentid: 32449717

Bestandsgrootte: 143460



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201613726/6161876
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp
verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Primulastraat 1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 6 september 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning met winkel Primulastraat 1 door het plaatsen van een dakopbouw.

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 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 tekeningen.

[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.

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Ten slotte wijzen wij 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.

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.

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage 36, sectie AV, nr(s) 00814

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 'Bloemenbuurt', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Wonen 1' is opgenomen.
- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet voldoen aan de maximale toegestane bebouwings-percentages van de dakopbouw. 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 bereid deze afwijking toe te staan. Voor demotivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De aanvraag voldoet ook niet aan de Bouwverordening voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's op eigen terrein, waardoor de aanvraag mede wordt 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 voorschriften van de Bouwverordening.

Op grond van artikel 2.5.30, vijfde lid van de Bouwverordening en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij wel toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 0,2 parkeerplaatsen op het eigen terrein op grond van het volgende advies:

Wij stemmen in met de bouwaanvraag omdat voor een dakopbouw geen directe invloed heeft op de parkeerdruk.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 november 2016 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 het onderdeel 'Extra bouwlaag' van de Welstandsnota. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

"De commissie adviseert positief over de uitbreiding van de woning met een extra bouwlaag. De opzet en de vormgeving van de dakopbouw sluiten goed aan bij de onderliggende architectuur en bij de eerder gerealiseerde opbouwen op dit woningblok. De woning bevindt zich op de hoek van een oorspronkelijk tweelaags blok, waarop inmiddels al meerdere derde lagen zijn gerealiseerd. Gezien de ligging op een hoek is een aanpassing/verbijzondering van het eerder gerealiseerde ontwerp goed mogelijk. Met de voorgestelde ophoging van de hoek, de drie smalle vensters in deze hoek en de loggia in de zijgevel wordt de dakopbouw een accent binnen de sterke eenheid en samenhang van het woningblok. Materialen en detaillering zijn overtuigend en dragen bij aan het samengaan van bestaande bouw en toevoeging".

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

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

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (MOR)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe per email te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie via oloaanvraag@denhaag.nl onder vermelding van ons kenmerknummer: **201613726**

U kunt de gegevens en bescheiden ook indienen via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - de gegevens en een controleberekening van de bestaande fundering en constructie waaruit blijkt dat de belasting uit de extra bouwlaag kan worden opgenomen; indien de bestaande fundering of constructie hiervoor onvoldoende draagkracht heeft, moeten er aanvullende maatregelen worden getroffen.

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het Bouwbesluit

Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende eisen gesteld:

- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

Artikel 2.67 lid 1

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Tabel 2.66

Brandvoortplantingsklasse	binnenlucht	buitenlucht	bovenzijde vloer/trap
extra beschermde vluchtroute	B	C	C _n
beschermde vluchtroute	B	C	C _n
overig	D	D	d _{fl}

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

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.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Bloemenbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen 1’, is opgenomen;

Gebleken is dat d aanvraag niet voldoet aan het vigerend bestemmingsplan voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen omdat de dakopbouw conform artikel 5 lid 3, onder j, jo artikel 7. Het maximale bebouwingspercentage van 69% wordt hier overschrijden, deze bedraagt hier 80 %.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. 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:

Wij hebben geen bezwaar om in het specifieke geval van de Primulastraat 1 een grotere dakopbouw toe staan omdat het hier een hoekwoning betreft. Stedenbouwkundig is het zelfs wenselijk om bij realisatie van een derde bouwlaag de volledige ruimte te benutten. Ruimtelijk worden deze woningen ‘boekensteunen’ genoemd om de ruimtelijke structuur van de Bloemenbuurt te versterken. De zijgevel is door de ligging op de hoek stedenbouwkundig ook een voorgevel. Daar zou het storend zijn als de derde bouwlaag zou verspringen ten opzichte van de twee onderliggende bouwlagen.

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’.

