

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201703275

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Rhododendronstraat 6 door het plaatsen van een dakopbouw

Adres: Rhododendronstraat 6

Datum Besluit (P) (GG): 26-04-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6317095.out.pdf

Documentid: 32701471

Bestandsgrootte: 145705



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Rhododendronstraat 6

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 17 februari 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Rhododendronstraat 6 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 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 artikel 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 en bescheiden.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201703275/6317095

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201703275/6317095

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.

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.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de 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' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wonen, dakterrassen, tuinen en erven en groen- en speelvoorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximum van 3 bouwlagen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5, lid 3 onder b, van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het toevoegen van een extra bouwlaag. 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 bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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

Op 17 maart 2017 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Extra bouwlaag' van de Welstandsnota.

Wij kunnen in beginsel instemmen met de voorgestelde dakopbouw op de woning. De dakopbouw is gelijk aan het eerder geaccordeerde beginselplan. Echter ontbreekt een groot deel van de detaillering waardoor de aanvraag nog niet definitief te beoordelen is

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 24 april 2017 opnieuw beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Extra bouwlaag' van de Welstandsnota.

De architectonische uitwerking van de dakopbouw is een consequente en overtuigende doorwerking van de eerder geaccordeerde hoofdvorm. Deze eerste opbouw op dit woningblok is een goede aanzet voor een uiterlijke doorlopende kapverdieping.

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 vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit 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.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De gegevens 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 per mail ter beoordeling te worden aangeleverd via oloaanvraag@denhaag.nl aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. ons kenmerk **201703275**.

U kunt de onderstaande gegevens ook 'uploaden' via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- de gegevens en berekeningen van de toe te passen/wijzigen, wand-, vloer- en/of dakconstructies;
- het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten een stempelplan van de te maken doorbraken, een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen en de naam en correspondentieadres van de aannemer;

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.

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;
- het bouwveiligheidsplan;

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.

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.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het (ver-)plaatsen of veranderen van brand- en/of dragende scheidingsconstructies.

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.

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.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

Huisvestingsverordening 2015-2019 Gemeente Den Haag

U heeft voor alle woonruimten, met uitzondering van de hieronder genoemde type a t/m d, een onttrekkingsvergunning nodig indien:

- een woning geheel of gedeeltelijk wordt onttrokken aan de bestemming tot (permanente) bewoning;
- een woning wordt omgezet van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte voor meer dan 3 personen;
- een woning wordt verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten indien deze zijn gelegen in één van de volgende gebieden: Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (excl. Spoorwijk).

Woningtypen:

- a. onzelfstandige woonruimten;
- b. standplaatsen voor woonwagens en ligplaatsen voor woonschepen;
- c. woningen van toegelaten instellingen die ten behoeve van herstructurering gesloopt zullen worden;
- d. samen te voegen woningen.

Bel voor informatie hieromtrent naar 14070 of kijk op:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/to/Woning-verbouwen-tot-meerdere-woningen-woningvorming.htm>

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 bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

Burgerlijk Wetboek

Aangezien het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, in beginsel niet betrokken bij de besluitvorming. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek:

- het zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen niet geoorloofd is om binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven.
- het niet geoorloofd is om de afvoer van het hemelwater op andermans af te voeren.
- het zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen niet geoorloofd is om af te wijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201703275/6317095

verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerder genoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad.

- geen onrechtmatige hinder mag toebrengen aan eigenaars van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen.

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

Bijlage

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’ is opgenomen;

De voor ‘Woondoeleinden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wonen, dakterrassen, tuinen en erven en groen- en speelvoorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximum van 3 bouwlagen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5, lid 3, onder b, van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het toevoegen van een extra bouwlaag.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingmogelijkheid 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^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Akkoord

Het bouwplan is in het beginselplan ruimtelijk reeds akkoord bevonden. De bouwaanvraag is nog steeds in lijn met destijds geformuleerde ruimtelijk principes. En daarmee ziet de afdeling stedenbouw & Planologie geen bezwaar tegen de realisatie van de voorgestelde dakopbouw. Aangezien dit de eerste dakopbouw binnen het bouwblok is betekent dit dat deze dakopbouw in vormgeving en afmetingen maatgevend is voor eventueel toekomstige dakopbouwen binnen dit bouwblok.

Eerder advies:

Om bewoners aan de stad te blijven binden is het gemeentelijk beleid erop gericht, om daar waar mogelijk, de ruimte te bieden aan het uitbreiden van het wooncomfort. 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 is een afweging gemaakt waar wel en waar geen dakopbouwen worden toegestaan.

Voor de Rhododendronstraat is destijds geen mogelijkheid voor dakopbouwen opgenomen op de plankaart. De reden hiervoor heeft te maken met het straatprofiel en de relatie tot het bezonningsonderzoek. 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.

Een nader bezonningsonderzoek zal moeten aantonen of in de Rhododendronstraat dakopbouwen mogelijk zijn. Dit ter voorkoming dat er geen onevenredig aantasting van het woongenot van de aangrenzende burens zal plaatsvinden door toevoeging van een extra bouwlaag. De uitkomst van het bezonningsonderzoek toont niet alleen of het wel of niet inpasbaar is, maar zou bijvoorbeeld ook kunnen aantonen dat een extra bouwlaag alleen mogelijk is met een set-back. Daarom is belangrijk dat het bezonningsonderzoek aantoont wat de effecten zijn indien alle woningen binnen het bouwblok een extra bouwlaag zou toevoegen en niet enkel voor het betreffende adres.

Daarbij wordt door Stedenbouw & Planologie opgemerkt dat er op het betreffende bouwblok en de omliggende bouwblokken nog geen dakopbouwen gerealiseerd zijn. Uitgangspunt is namelijk dat de eerste dakopbouw maatgevend is voor toekomstige bouwinitiatieven van bewoners elders in de straat. Dit scheidt immers een ruimtelijk precedent. De Welstand toetst of de vormgeving van de extra bouwlaag voldoende passend is bij de wijkarakteristiek en het straatbeeld.

De afdeling Stedenbouw & Planologie van mening dat in beginsel het realiseren van een dakopbouw hier stedenbouwkundig mogelijk zou moeten zijn, omdat met name in de Vruchtenbuurt dakopbouwen reeds gerealiseerd zijn. De bebouwing hier komt grotendeels overeen met de bebouwingsstructuur van de Rhododendronstraat.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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