

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201705850

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de als woning ingebruik zijnde kantoor en bedrijfsruimte Pletterijstraat 136 - 138 in twee woningen, alsmede het realiseren van een dakopbouw, het wijzigen van de trapopgang en het toevoegen van balkons aan de achtergevel

Adres: Pletterijstraat 136-138

Datum Besluit (P) (GG): 19-07-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6406831.out.pdf

Documentid: 32834544

Bestandsgrootte: 130758



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Pletterijstraat 136 en 138

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 28 maart 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de als woning in gebruik zijnde kantoor en bedrijfsruimte Pletterijstraat 136 - 138 in twee woningen, alsmede het realiseren van een dakopbouw, het wijzigen van de trapopgang en het toevoegen van balkons aan de achtergevel.

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 documenten.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201705850/6406831

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201705850/6406831

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 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 'Rivierenbuurt 2013', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen met de specifieke bouwaanduiding dakopbouw' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen van de als woning in gebruik zijnde kantoor en bedrijfsruimte Pletterijstraat 136 - 138 in twee woningen, alsmede het realiseren van een dakopbouw, het wijzigen van de trapopgang en het toevoegen van balkons aan de achtergevel.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, een en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen en waarbij bestemmingen anders dan wonen uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 11 m.

Ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dakopbouw" [sba-dob] mag een dakopbouw van maximaal 3,5 m hoogte gebouwd worden (ter vergroting van de onderliggende woning).

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft bouwen buiten het bouwvlak en het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's en stallingsruimte voor fietsen en/of bromfietsen op eigen terrein. 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 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.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 10 mei 2017 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 onderdelen 'Objectcriteria' en 'Extra bouwlaag' van de Welstandsnota.

“De commissie kan in beginsel instemmen met een dakopbouw op dit pand. Echter de nu voorgestelde dakopbouw, terugliggend van de voorgevel maar gelijk aan de verspringsing acht zij niet passend in het straatbeeld.

In de straat zijn de meeste woningen voorzien van een vrij overtuigende dakrand. Het bestaande monolithische gebouw dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. Een optopping in de vorm van een kap zou daarbij beter denkbaar zijn. Door aan de voorzijde een dakschild te plaatsen zou het architectonische gevelbeeld intact blijven. Dakkapellen in dit schild zijn denkbaar.

De commissie constateert dat in het glas ventilatieroosters getekend zijn. Zij kan hier niet mee in stemmen. Ventilatieroosters dienen zoveel mogelijk verholven opgelost te worden. De commissie kan wel instemmen met het uiterlijk van de achtergevel. Zij vraagt echter wel bij het opmeten van de gevel te zoeken naar een steen die past bij de verweerde bestaande steen. Zij geeft aan dat er gezocht moet worden naar een goede vergelijkbare steen of een goede aansluiting te detaillering. Hierbij kan gedacht worden aan een subtiel afwijkende kleur steen of bijvoorbeeld door een rollaag toe te voegen. De commissie vraagt nog wel om bemonstering van deze steen.

De commissie kan eveneens instemmen met de balkons aan de achterzijde, echter niet met de kleurstelling van het staal. Geschilderde balkons zijn denkbaar.”

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 21 juni 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord onder voorwaarde

Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Objectcriteria' en 'Extra bouwlaag' van de Welstandsnota.

“De commissie kan instemmen met een dakopbouw op dit pand. De nu voorgestelde dakopbouw, voorzien van een dakschild aan de voorzijde acht zij passend in het straatbeeld.

In de straat zijn de meeste woningen voorzien van een vrij overtuigende dakrand. Door het plaatsen van een kap blijft het bestaande monolithische gebouw voldoende gerespecteerd. Door aan de voorzijde een dakschild te plaatsen blijft het architectonische gevelbeeld intact. Dakkapellen in dit schild zijn voldoende gerelateerd aan de onderliggende gevel.

De commissie kon eerder al instemmen met het uiterlijk van de achtergevel. Zij geeft wel aan dat er gezocht moet worden naar een goede vergelijkbare steen of een goede aansluiting te detaillering. Hierbij kan gedacht worden aan een subtiel afwijkende kleur

*steen of bijvoorbeeld door een rollaag toe te voegen. De commissie kan eveneens instemmen met de balkons aan de achterzijde.
De commissie constateert nog wel dat in het glas op de onderliggende verdiepingen ventilatieroosters getekend zijn. Zij gaat ervan uit dat deze komen te vervallen of foutief getekend zijn.”*

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

Als gevolg van de opmerking (voorwaarde) die in het advies van de Welstands- en Monumentencommissie is gesteld hebben wij gewijzigde tekeningen ontvangen waarop deze aanpassingen zijn verwerkt.

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’.

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 en bouwfysische gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

Benodigde constructieve gegevens:

- tekeningen en berekening constructie (o.a.dakopbouw);
- 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.

Benodigde bouwfysische gegevens:

- ventilatietekening en dakaanzicht met de aan- en afvoerpunten per ruimte (zie ook afd. 3.6)

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze gegevens 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;
- 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.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Een te bouwen bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

De afvoer van lucht vanaf elke ventilatie-unit moet gegarandeerd zijn. Elk ventilatiebox heeft daarvoor of een eigen afvoer naar het dak nodig, of een eventueel collectief kanaal moet voldoende groot zijn om alle lucht te kunnen afvoeren.

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.

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: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

Tevens wijzen wij u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen.

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

Wij wijzen u erop 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.

Voorts wijzen wij u erop dat u op grond van het Burgerlijk Wetboek 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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Rivierenbuurt 2013’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen met de specifieke bouwaanduiding dakopbouw’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ zijn opgenomen.

De aanvraag betreft veranderen van de als woning in gebruik zijnde kantoor en bedrijfsruimte Pletterijstraat 136 - 138 in twee woningen, alsmede het realiseren van een vierde bouwlaag ten behoeve van een nieuwe zelfstandige woning, het wijzigen van de trapopgang en het toevoegen van balkons aan de achtergevel

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, een en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen en waarbij bestemmingen anders dan wonen uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 11 m.

Ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dakopbouw" [sba-dob] mag een dakopbouw van maximaal 3,5 m hoogte gebouwd worden (ter vergroting van de onderliggende woning).

Voorts geldt op grond van de Algemene gebruiksregels dat het initiatief voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's en stallingsruimte voor fietsen en/of bromfietsen op eigen terrein moet hebben.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft bouwen buiten het bouwvlak en het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's en stallingsruimte voor fietsen en/of bromfietsen op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt geen volledig toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Wij zijn niet bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o en 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Alle woningen die onderdeel uitmaken van het gesloten bouwblok dat wordt gevormd door de bebouwing aan de Pletterijstraat, de Boomsluiterskade, de Christoffel Platijnstraat en de Scheldestraat zijn reeds voorzien van buitenruimte/balkons aan de binnenzijde van het blok. Het realiseren van een extra balkon zal dus niet tot een grote beperking van de privacy lijden aangezien deze al zeer beperkt is.

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien de voorgestelde dakopbouw ten behoeve van uitbreiding van de onderliggende woning 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 1^o en 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.