

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201706893

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Valkenboskade 44 door het plaatsen van een dakopbouw alsmede het maken van 2 constructieve doorbraken

Adres: Valkenboskade 44

Datum Besluit (P) (GG): 17-08-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6439263.out.pdf

Documentid: 32885246

Bestandsgrootte: 125027



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Valkenboskade 44

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 13 april 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Valkenboskade 44 door het plaatsen van een dakopbouw alsmede het maken van 2 constructieve doorbraken.

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, de 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 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

201706893/6439263

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201706893/6439263

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

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nr. 8613 9.

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 dakopbouw' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en dakterrassen.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het (ver-) bouwplan niet toeneemt.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het toegestaan 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 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 19 juli 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 het onderdeel 'Extra bouwlaag' van de Welstandsnota.

"Het bouwblok is voorzien van een doorlopende dakrand, voorzien van kenmerkende klossen. De nu voorgestelde dakopbouw voorzien van een dakschild op de voorgevelrooilijn (onder een hoek van 60 graden) acht de commissie in beginsel passend bij de typologie van het bouwblok. Ook de indeling

van de dakramen is passend in het dakschild en goed gerelateerd aan de onderliggende pui. De commissie kan echter niet instemmen met de voorgestelde dakbedekking. Gezien de rijke architectuur van het pand acht de commissie de keuze voor een betonnen sneldekpan te laagwaardig. Zink of een vlakke keramische pan acht zij goed denkbaar.

Het dakschild uitgevoerd in een antraciet kleurige dakbedekking is denkbaar. Eventueel zijn dakkapellen of dakramen in het dakschild denkbaar. De indeling en vormgeving van de achtergevel acht de commissie voldoende aansluitend bij de architectuur van het bouwblok. De commissie merkt op dat de voorkeur uitgaat naar kozijnen in de kleur RAL9001.

De commissie constateert dat het dakterras zich nu beperkt tot het hoofdgebouw en kan hiermee instemmen. Het voorgestelde hekwerk is voldoende passend bij de architectuur”

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 16 augustus 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand.

Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

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

“Het bouwblok is voorzien van een doorlopende dakrand, voorzien van kenmerkende klossen. De nu voorgestelde dakopbouw voorzien van een dakschild op de voorgevelrooilijn (onder een hoek van 60 graden) acht de commissie passend bij de typologie van het bouwblok. Ook de indeling van de dakramen is passend in het dakschild en goed gerelateerd aan de onderliggende pui. Ook de nu de voorgestelde dakbedekking is goed passend.”

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’.

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 bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

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:

- 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;
- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

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.

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

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>

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201706893/6439263

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan bestemmingsplan ‘Vruchten- en Heesterbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Woondoeleinden, met de bouwaanduiding dakopbouw’ is opgenomen;

De voor ‘woondoeleinden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en dakterrassen.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het (ver-) bouwplan niet toeneemt.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het toegestaan aantal bouwlagen. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 5, lid 1, onder k van het bestemmingsplan, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Niet akkoord

“De voorgestelde dakopbouw is in het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk gemaakt en is daarmee passend. Aangezien er binnen het bouwblok tot op heden nog geen dakopbouw aanwezig is, zal het voorgestelde bouwplan een precedent scheppen. Dit betekent dat deze dakopbouw maatgevend zal zijn voor eventueel toekomstige dakopbouwen elders binnen het bouwblok dit om een samenhangend straatbeeld te waarborgen.

Het voorgestelde dakterras is echter niet akkoord. Een dakterras is alleen voorstelbaar op het hoofdgebouw mits deze niet storend zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Het bouwplan voorziet in een dakterras welke vanaf het hoofdgebouw doorloopt over de gehele drielaagse aanbouw. Dit heeft een te grote inbreuk op de privacy van de omwonenden en toont een ongewenst verrommeld beeld, zeker wanneer ook de andere panden dit zouden realiseren.”

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

Akkoord

“Het bouwplan is in voldoende maten aangepast aan het eerder afgegeven advies. Het dakterras is aanzienlijk verkleind en is nu enkel gepositioneerd op het hoofdgebouw. Daarmee achten wij deze nu op goede wijze ruimtelijk ingepast in de omgeving en kan nu wel akkoord worden gegaan met het bouwplan voor de Valkenboskade 44.”

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 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.