



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Akeleistraat 16

Uw brief van

Ons kenmerk

201616912/6243729

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 1 november 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Akeleistraat 16 door het realiseren 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.

Wij maken u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Gemeente Den Haag
Spui 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
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.

Ingewonnen adviezen:

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AV, nr. 303.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Woonfunctie' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen in een gemeentelijk en/of Rijks beschermd stadsgezicht en is niet gelegen bij een bouwwerk dat wordt vermeld in het Rijks en/of gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden 1', en de specifieke aanduiding 'extra bouwlaag' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het wijzigen van de woning door het toevoegen van een dakopbouw en het verwijderen van een badruimte in de hal van de eerste etage wegens het plaatsen van een trap.

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

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft de omvang 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 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 voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Op 18 januari 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 constateren dat het voorstel gelijk is aan een op 14 september 2017 door de welstands- en monumentencommissie negatief beoordeeld voorstel. Wij herhalen daarom het toen uitgebrachte advies: het ontwerp is niet akkoord, omdat de verspringing boven de loggia onvoldoende overtuigend is, en een duidelijke foto van de bestaande gevel en de steen van de dakopbouw dienen nog te worden voorgelegd.”

Naar aanleiding van dit advies is het ontwerp van de woning aangepast en op nieuw aangeleverd voor beoordeling.

Op 6 februari 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:

Akkoord

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

“Eerder is ingestemd met de hoofdvorm van de extra bouwlaag: een opbouw doorgezet vanuit de bestaande gevels, met een loggia aan de voor- en achterzijde. Met de nu voorgestelde architectonische uitwerking ontstaat een goede samenhang tussen oud en nieuw en een goede aanzet voor een volledige extra laag op dit woningblok. De doorgaande dakrand die ter plaatse van de loggia inspringt, past bij de architectuur en maakt de derde bouwlaag luchtiger, een bekroning.”

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.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de gegevens van de fundering;
 - een berekening van de verankering van de dakopbouw op de bestaande woning.

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

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.

Nadere aanwijzingen

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 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 het bouwplan voor een deel gelegen is op andermans erf dat op grond van het bestemmingsplan een zelfde bestemming heeft en als gevolg hiervan is toegestaan maar alleen kan en mag worden gerealiseerd met toestemming van de eigenaar van het naburig erf.

De schoorstenen zijn gezamenlijk. U bouwt ze half op andermans erf maar het is ook ten dienste van dat erf dus instemming is vereist.

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 ‘Woondoeleinden 1’, en de specifieke aanduiding ‘extra bouwlaag’ is opgenomen.

De aanvraag betreft het wijzigen van de woning door het toevoegen van een dakopbouw en het verwijderen van een badruimte in de hal van de eerste etage wegens het plaatsen van een trap.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft de omvang van de dakopbouw. Toegestaan is een dakopbouw van 68% van het dakoppervlak. Er wordt nu een dakkapel voorgesteld van 93,7 % van het dakvlak.

De aanvraag komt op basis van de Algemene vrijstellingsbevoegdheid, onder artikel 25, niet in aanmerking voor een binnenplanse ontheffing.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor de grootte van de dakopbouw. 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 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Het bouwplan voor een dakopbouw op de woning van de Akeleistraat 16 is in het vigerende bestemmingsplan Bloemenbuurt reeds mogelijk gemaakt.

De enige strijdigheid betreft het oppervlakte van de nieuwe dakopbouw. Volgens het bestemmingsplan mag deze voor dit bouwblok niet meer bedragen dan 68%. Het bouwplan voorziet in een dakopbouw met een oppervlak van 91%.

De percentageregeling voor dakopbouwen wordt in de meest recentere bestemmingsplannen niet meer toegepast omdat de toetsing hieraan teveel onduidelijkheden met zich meebrachten. Deze regeling was destijds tot stand gekomen vanwege de bezonning op de omgeving, en om het oorspronkelijk hoofdgebouw en de dakopbouw te kunnen onderscheiden in volumeopbouw.

Tegenwoordig worden de effecten van dakopbouwen op de bezonning vooraf gecheckt, indien er beperkingen zijn wordt dit direct op de plankaart van bestemmingsplan aangegeven. De ruimtelijk inpassing wordt getoetst aan reeds gerealiseerde dakopbouwen.

In het specifieke geval van de Akeleistraat 16 zal de nieuwe dakopbouw de eerste zijn op dit bouwblok. Op de omliggende bouwblokken zijn reeds wel dakopbouwen gerealiseerd, deze hebben allemaal een terugliggende achtergevel en een dakterras. Het voorgestelde ontwerp stelt een derde bouwlaag voor die bijna het gehele dakoppervlak gebruikt van de onderliggende woning zonder een terugliggende achtergevel. Hiermee is het ontwerp afwijkend van de reeds gerealiseerde dakopbouwen in de directe omgeving.

Ondanks het afwijkende volumeopbouw kunnen wij instemmen met het voorgestelde ontwerp omdat het bouwblok waarop de dakopbouw geplaatst zal worden voor driekwart is opgebouwd uit drie bouwlagen. De derde bouwlaag is hier geheel ingevuld tot aan de achtergevel. De nieuwe dakopbouw komt op het resterende deel waar slechts twee bouwlagen zijn. Waardoor er ruimtelijk een derde bouwlaag wordt toegevoegd die aansluit op de volumeopbouw van het bestaande bouwblok.

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 2º, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201616912

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Akeleistraat 16 door het realiseren van een dakopbouw

Adres: Akeleistraat 16

Datum Besluit (P) (GG): 07-02-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6243729.out.pdf

Documentid: 32570693

Bestandsgrootte: 113714