

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:201616635

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Ripperdastraat 50 door het realiseren van een dakopbouw met dakterras

Adres: Ripperdastraat 50

Datum Besluit (P) (GG): 15-02-2017

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6252506.out.pdf

Documentid: 32586556

Bestandsgrootte: 112120



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Ripperdastraat 50

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 28 oktober 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Ripperdastraat 50 door het realiseren van een dakopbouw met dakterras.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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**

201616635/6252506

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

div.

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201616635/6252506

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.

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](http://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.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Statenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming 'Wonen-1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie 2', de gebiedsaanduiding 'overige zone - waterstaat beschermingszone', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 2' en de aanduiding karakteristiek pand zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. 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'.

### **Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 23 november 2016, 1 februari 2017 en op 15 februari 2017 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' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Het advies van 23 november 2016 luidt als volgt: Niet akkoord.

'De commissie kan niet instemmen met de voorgestelde dakopbouw. De dakopbouw wijkt in hoofdvorm en in verdere uitwerking af van eerder geaccordeerde en uitgevoerde dakopbouwen in deze straat, op hetzelfde bouwblok. Een dakopbouw is in beginsel denkbaar maar dient gelijk te zijn aan deze gerealiseerde opbouwen.'

Op 31 december 2016 heeft u gewijzigde gegevens ingediend.

Het advies van 1 februari 2017 luidt als volgt: Niet akkoord.

'De commissie kan niet instemmen met de voorgestelde dakopbouw. Zij constateert dat de nu voorgestelde dakopbouw aan de achterzijde ook een kapvorm heeft gekregen. Deze wijziging vormt een nog grotere afwijking van de eerder geaccordeerde en uitgevoerde dakopbouwen in deze straat op het zelfde blok (met de zelfde architectuur). De voorzijde wijkt ook nog steeds af van de aanwezige dakopbouwen, zowel in hoofdvorm als in verdere uitwerking.

Een dakopbouw is in beginsel denkbaar maar dient gelijk te zijn aan deze gerealiseerde opbouwen.'

Op 8 februari 2017 heeft u gewijzigde gegevens ingediend.

Het advies van 15 februari 2017 luidt als volgt: Akkoord.

‘De commissie kan instemmen met de extra bouwlaag, aan de voorzijde een kapverdieping, aan de achterzijde een voortzetting van de bestaande gevel. Deze hoofdopzet is nu gelijk aan eerder vergunde en gerealiseerde initiatieven op dit woningblok. Ook de architectonische uitwerking sluit voldoende aan. De commissie gaat ervan uit dat de dakkapellen aan de voorzijde worden uitgevoerd als al bestaande, in maat, vensterindeling en dakhelling.’

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 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](mailto: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 201616635.

U kunt de onderstaande gegevens ook ‘uploaden’ via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

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 berekening van de stabiliteit van de dakopbouw;
- 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.

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;
- 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 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens uitvoering**

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.

#### **Nadere aanwijzingen**

##### **Bouwbesluit 2012**

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://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>

### **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 willen u er 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.

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Statenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie 2', de gebiedsaanduiding 'overige zone - waterstaat beschermingszone' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 2' zijn opgenomen. Het pand is aangeduid als karakteristiek pand.

Op 30 september 2016 is het voorbereidingsbesluit 'Statenkwartier' in werking getreden om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Betreffende aanvraag is geen ongewenste ontwikkeling.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 19.2.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat de aangevraagde opbouw met dakterras niet op te vatten is als een kapverdieping.

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:

In dit deel van het Geuzenkwartier en ook in de Ripperdastraat zelf zijn al meerdere vergelijkbare dakopbouwen met voorschild vergund. Het karakteristieke beeld van de kappen in het Statenkwartier wordt voornamelijk bepaald door de voorzijde van de panden. Het voortzetten van de achtergevel is aanvaardbaar.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 30.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat op gronden met de gebiedsaanduiding 'overige zone - waterstaat beschermingszone' geen bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 30.1 juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**Ingewonnen advies:**

Op 2 december 2016 heeft het Hoogheemraadschap als volgt geadviseerd:

Op basis van de door u ingediende informatie kunnen wij aangeven dat de werken niet vergunningsplichtig zijn. De werken vinden plaats in de zones beschermingszone (landzijde) en profiel van vrije ruimte van de primaire waterkering (zeewering) te Scheveningen. De werken zijn in overeenstemming met de functie. De werken vinden plaats binnen de bebouwingscontouren. De werken hebben geen gevolgen voor de waterveiligheid.

Omdat het Hoogheemraadschap van Delfland positief heeft geadviseerd zijn wij bereid de afwijking toe te staan.

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