

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201722512

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Appelstraat 193 door het plaatsen van een dakopbouw met terras aan de achterzijde

Adres: Appelstraat 193

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 06-06-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-heroverweging (P)

Bestandsnaam: A6693009.out.pdf

Documentid: 33406784

Bestandsgrootte: 125082



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift tegen besluit van 8 maart 2018 inzake geweigerde omgevingsvergunning voor Appelstraat 193 en alsnog verlenen omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Op 6 december 2017 hebben wij aanvraag uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning Appelstraat 193 door het plaatsen van een dakopbouw met terras aan de achterzijde ontvangen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met ruimtelijke ordening' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Bij besluit van 8 maart 2018 met kenmerk: 201722512/6646292 hebben wij de gevraagde vergunning geweigerd.

Op 30 maart 2018 hebt u tegen dit besluit een bezwaarschrift ingediend. In uw bezwaarschrift geeft u aan dat u het niet eens bent met de weigeringsgronden welke op grond van het Bouwbesluit 2012 zijn gesteld. In het kader van uw bezwaarprocedure hebt u echter toch het bouwplan aangepast. Hierdoor kan de vergunning nu alsnog worden verleend.

De motivering van onze nieuwe beslissing vindt u in de bijlage, die per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluiten:

Met inachtneming van het vorenstaande, trekken wij het besluit van 8 maart 2018, met kenmerk 201722512/6646292 in.

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 eerste lid onder a en c van deze wet alsnog te verlenen met de daarbij in de documentenlijst genoemde documenten.

Uw brief van

Ons kenmerk

201722512/6693009

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Zie documentenlijst

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201722512/6693009

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

[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.

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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vruchten en Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een vierde 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 niet af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Tijdens de behandeling van het bezwaar heeft u een aanpassing gedaan waarbij ter plaatse van het dak onder het kanaalwerk een isolatie laag wordt aangebracht. Door deze isolatielaag worden de eerdere koudenbruggen weggenomen. Verder wordt er door deze laag onder het kanaalwerk en de installatie een dusdanige vermindering van installatie geluid weggenomen, dat er in de onderliggende gebruiksruimte een acceptabel geluidsniveau overblijft. Hierdoor is er voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Op 8 januari 2018 hebben wij 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 de onderdelen 'Extra bouwlaag' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

"Eerder kon de commissie instemmen met de volume-opbouw en de architectonische opzet van de dakopbouw. Er werd toen ook gewezen op het belang van een goede aansluiting van het nieuw metselwerk op het bestaand metselwerk. De getoonde foto's laten een afwijking in kleur en voeg zien die, indien uitgevoerd als op de foto, tot een onwenselijk gevelbeeld zal leiden.

De detaillering is bovendien onvoldoende zorgvuldig.

De getoonde details laten als gevelafwerking een plaatmateriaal zien dat nergens wordt gespecificeerd. Wij wijzen erop dat bij deze architectuur een plaatmateriaal geen passende gevelafwerking is. Ook is niet duidelijk van welk materiaal de kozijnen in de voorgevel zijn en of deze in detaillering aansluiten bij de bestaande kozijnen van de onderliggende gevel.

De detaillering dient zorgvuldig en consequent te zijn, echter deze is dat nu niet. Aan de voorzijde wordt een (zinken) kraal toegepast en aan de zij- en achtergevel een aluminium trim. Een balustrade met een dakrand afwerking is bovendien zeer atypisch."

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 5 februari 2018 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 de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

“Eerder kon worden ingestemd met de volume-opbouw en de architectonische opzet van de dakopbouw. De commissie kan echter nog niet instemmen met de detaillering van de kozijnen in de voorgevel. De detaillering is niet eenduidig en onvolledig.”

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 3 maart 2018 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 de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

“Eerder kon worden ingestemd met de volume-opbouw en de architectonische opzet van de dakopbouw. Er kan nu ook worden ingestemd met de detaillering van het voorstel.”

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 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

Tenminste 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.

Tenminste 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 5.1 Energiezuinigheid

Bij eventuele werkzaamheden (onderhoud/ storingen) aan deze afzuigventilator (boven het verlaagde plafond) zal de dampremmende laag doorbroken moeten worden. Om vocht- en schimmelproblemen te voorkomen, is het noodzakelijk dat de dampremmende laag daarna zorgvuldig wordt hersteld.

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 het desbetreffende stadsdeel, 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 ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

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 ‘Gemengd’ is opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4.2 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een vierde bouwlaag.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor het overschrijden van het maximale toegestane aantal bouwlagen door het bouwen van een 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:

Uitgangspunt is dat overal in Den Haag een dakopbouw gerealiseerd mag worden, mits dit stedenbouwkundig verantwoord is. In het bestemmingsplan Vruchten- en Heesterbuurt zijn op veel woonblokken dakopbouwen toegestaan ter uitbreiding van de eronder gelegen woning.

In het specifieke geval van de Appelstraat 193 is een dakopbouw ruimtelijk goed voorstelbaar. Hoewel een dakopbouw voor dit bouwblok de eerste zal zijn en dus een precedent zal gaan scheppen zijn in het verleden op diverse bouwblokken elders in de wijk van vergelijkbare ensemble structuren ook dakopbouwen toegestaan. Bijvoorbeeld in de Perenstraat en aan de Vlierboomstraat.

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’.