

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier: 201810898

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Ferrandweg 6 tot 4 appartementen alsmede het plaatsen van een dakkapel aan de zijkant

Adres: Ferrandweg 6

Datum Besluit (P) (GG): 08-08-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6843300.out.pdf

Documentid: 33531300

Bestandsgrootte: 110643



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Ferrandweg 6

Uw brief van

Ons kenmerk

201810898/6843300

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 juni 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Ferrandweg 6 tot 4 appartementen alsmede het plaatsen van een dakkapel aan de zijkant.

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 artikel 2.10 en 2.12, lid 1 onder a. sub 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a juncto sub c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

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.

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 Ferrandweg 6, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nr(s) 1466.

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 gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Laakkwartier'. De aanvraag heeft geen betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijks of gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Spoorwijk', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Het plan voorziet in het veranderen en vergroten van een bestaand bovenwoning in 4 appartement. De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen op de verdiepingen.

Gebleken is dat de aanvraag op grond van de bestemming Gemengd-1, genoemd in artikel 5 eerste lid onder d niet in strijd is met het vigerend bestemmingsplan voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik als woningen.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' als bedoeld in artikel 23.1, geldt dat, indien sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Het plan voorziet in het veranderen en vergroten van een bovenwoning waarbij geen grondroering plaatsvindt.

Parkeren

De parkeerbehoefte wordt bepaald conform parkeernorm Den Haag.

De bestaande bovenwoning op de eerste en tweede etage heeft een bruto vloeroppervlakte tussen 101-160 m². In zone stad = 1 x (0,9 + 0,3 bezoek) = 1,2 parkeerplaatsen.

Na verbouwing worden 4 appartement gerealiseerd <70m² in zone stad = 4 x (0,4 + 0,3 bezoek) = 2,8 parkeerplaatsen.

De toe name aan parkeerbehoefte wordt 2,8-1,2=1,6 is 2 parkeerplaatsen.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels met betrekking op parkeernormen op grond van artikel 29 lid 2 onder e van de bestemmingsplanregels. 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'.

Op 26 juli 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.

De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De voorgestelde dakkapel in het zijdakvlak van de woning is voldoende passend. De kapel laat voldoende dakvlak zichtbaar zodat het dak als zodanig herkenbaar blijft. De vormgeving sluit voldoende aan bij de bestaande architectuur.

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 omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde 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 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 20180898.

- de tekeningen en berekeningen;
- stabiliteit van de 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;
- 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.

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>

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Spoorwijk', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen.

Het plan voorziet in het veranderen en vergroten van een bestaand bovenwoning in 4 appartement. De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen op de verdiepingen.

Gebleken is dat de aanvraag op grond van de bestemming Gemengd-1, genoemd in artikel 5 eerste lid onder d niet in strijd is met het vigerend bestemmingsplan voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik als woningen.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' als bedoeld in artikel 23.1, geldt dat, indien sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Het plan voorziet in het veranderen en vergroten van een bovenwoning waarbij geen grondroering plaatsvindt.

Parkeren

De parkeerbehoefte wordt bepaald conform parkeernorm Den Haag.

De bestaande bovenwoning op de eerste en tweede etage heeft een bruto vloeroppervlakte tussen 101-160 m². In zone stad = $1 \times (0,9 + 0,3 \text{ bezoek}) = 1,2$ parkeerplaatsen.

Na verbouwing worden 4 appartement gerealiseerd <70m² in zone stad = $4 \times (0,4 + 0,3 \text{ bezoek}) = 2,8$ parkeerplaatsen. De toe name aan parkeerbehoefte wordt $2,8 - 1,2 = 1,6$ is 2 parkeerplaatsen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft parkeren op eigen erf. 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 op grond van artikel 29 lid 2 onder e van de bestemmingsplanregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van volgende motivering.

De aanvraag voorziet in het veranderen en vernieuwen van een bestaand bovenwoning.

Het verschil van 2 parkeerplaatsen tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing en na de verbouwing kleiner is dan 3 parkeerplaatsen. De aanleg van deze parkeerplaatsen op het eigen terrein is niet mogelijkheden. En de parkeerdruk hier lager is dan 90%.

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