

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201909461

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Werkhovenstraat 101 door het maken van een dakopbouw met dakterras

Adres: Werkhovenstraat 101

Datum Besluit (P) (GG): 29-07-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7290539.out.pdf

Documentid: 34278154

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Werkhovenstraat 101

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 10 mei 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Werkhovenstraat 101 door het maken van een dakopbouw met dakterras.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit kan worden verleend.

Tegen uw aanvraag zijn er reacties vanuit de omgeving ingediend. Deze reacties hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. Het antwoord op deze reacties is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin voor de 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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201909461/7290539

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

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

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

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Leyenburg', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen. Tevens geldt ter plaatse de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dakopbouw';
- het bestemmingsplan 'parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de bestemmingsplannen.

Met betrekking tot het bestemmingsplan 'Leyenburg' het volgende:

In het huidige bestemmingsplan hebben woonblokken langs doorgaande wegen of groen een aanduiding die een dakopbouw mogelijk maakt. De Werkhovenstraat is onderdeel van de groene structuur van de wijk en heeft daarmee een 'specifieke bouwaanduiding dakopbouw', onder voorwaarden van de Haagse bezonningsnorm en de waarborging van de stedenbouwkundige ensemble. U heeft aangetoond door middel van een bezonningsstudie dat de dakopbouw voldoet aan de Haagse bezonningsnorm. Door de set-back aan de voor- en achterzijde van de woning wordt de dakopbouw een ondergeschikt element en blijft de stedenbouwkundige ensemble vanuit het straatbeeld behouden. De bouwaanvraag voldoet aan het bestemmingsplan.

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

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Dit plan is behandeld in de vergadering van de welstands- en monumentencommissie van **19 juni 2019**. De adviezen en de motivering worden op de site van de commissie (www.denhaag.nl/welstand) gepubliceerd.

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Hoewel de commissie kan instemmen met de opzet van de dakopbouw met zowel een set-back aan de voor- als aan de achterzijde, beoordeelt zij het voorliggende voorstel negatief.

De gemetselde terrasafscheiding aan de voorzijde vormt een te prominent element in het gevelbeeld en concurreert met de horizontale lijn van de bestaande dakrand en die van de nieuwe dakrand. De commissie kan zich op dezelfde positie een terrasafscheiding in de vorm van een stalen hekwerk in een donkere kleurstelling voorstellen, dat zich terughoudend gedraagt in het gevelbeeld.

Met betrekking tot de detaillering heeft de commissie nog enkele opmerkingen. Zo dient de wachtgevel in een donkerder grijze kleurstelling (stofgrijs) te worden uitgevoerd en de kozijnen minder vlak te

worden gedetailleerd. Het metselwerk van de voorgevel dient minstens de dikte van de voorgevel overhoeks te worden omgezet en het dakranddetail dient overeenkomstig bestaand te worden uitgevoerd (kraallat, verkenning). Met het overige kan de commissie instemmen.

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

Op 24 juni 2019 hebben wij een gewijzigd bouwplan ontvangen. Dit plan is behandeld in de vergadering van de welstands- en monumentencommissie van **3 juli 2019**. De adviezen en de motivering worden op de site van de commissie (www.denhaag.nl/welstand) gepubliceerd.

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie kan nu instemmen met de voorgestelde dakopbouw met zowel een setback aan de voor- als aan de achterzijde. De gemetselde terrasafscheiding aan de voorzijde maakt niet langer onderdeel uit van het plan en is vervangen door een (groen) stalen spijlen hekwerk. Deze terrasafscheiding gedraagt zich voldoende terughoudend in het gevelbeeld.

De commissie stemt in met de voorgestelde detaillering. De wachtgevel is nu in een donkergrijze kleurstelling (stofgrijs) uitgevoerd en de kozijnen zijn minder vlak gedetailleerd. Het metselwerk van de voorgevel is voldoende overhoeks omgezet. Het dakranddetail is voldoende gelijkend op het bestaande detail.

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 omgevingsvergunning 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 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

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.

Sloopmelding

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 Dienst Publiekszaken, telefoonnummer 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via: <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/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.

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

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.

Bijlage

Beantwoording reacties

Tijdens de behandelingstermijn van de aanvraag zijn reacties op het plan ingediend door:

[Geanonimiseerd]

[Geanonimiseerd]

In deze reacties wordt het college verzocht om voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat hebben de reacties op het volgende:

1. Verminderde lichtinval/minder zon licht (schaduwwerking);
2. Achteruitgang woonkwaliteit en –genot (privacy);
3. Verminderde marktwaarde woning;
4. Bouwbesluit: Constructieve veiligheid en Brandveiligheid.

Ten aanzien van deze reacties overwogen wij als volgt:

- Ad 1. Aanvrager heeft een bezonningsstudie opgesteld en ter beoordeling aan ons overhandigd. Uit de bezonningsstudie is gebleken dat door het breedte profiel van de Werkhovenstraat de impact tot de nabijgelegen panden minimaal is. Hiermee is aangetoond dat het bouwplan voldoet aan de Haagse bezonningsnormen.
- Ad2. Elk bouwplan heeft tot op zekere hoogte invloed op het woon- en leefklimaat van de direct aangrenzende woningen. Wij gaan zorgvuldig om met ruimtelijke invullingen binnen de bestaande woonomgeving. Bij het beoordelen van dergelijke invullingen als deze worden alle deskundige disciplines geraadpleegd. De kwaliteit van de woonomgeving en de effecten van de te bouwen bouwwerken worden zorgvuldig getoetst. Het bouwplan is door de stedenbouwkundige adviseur (volume) en de welstandscommissie (verschijningsvorm) beoordeeld. Op grond van deze adviezen is het plan aangepast. Ons inzien past het voorligt bouwplan goed in deze omgeving. Van onze kant zijn wij daarom van mening dat dit bouwplan een bovengemiddeld niveau heeft. Om die redenen concluderen wij dat na realisering van dit bouwplan, het woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast.
- Ad3. Wij zien dit bouwplan als een aanwinst en verwachten géén verloedering waardoor eventueel waardevermindering kan optreden. De redenen waarom wij dit bouwplan toejuichen is de heldere verschijningsvorm met duidelijke relatie met de reeds bestaande architectuur. Voor zover men meent dat hun eigendom minder waard wordt als gevolg van het onderhavige besluit, dan wel er een verlies van inkomsten optreedt, staat het hen vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Wij merken evenwel op dat men de veronderstelde waardedaling niet heeft onderbouwd door deze vergezeld te doen gaan van een taxatierapport of een onderbouwing van het bedrag aan schade dat men vermoedt te gaan leiden.
- Ad4. Onze constructieve adviseurs en brandpreventieve adviseurs hebben het bouwplan beoordeeld en akkoord bevonden. Op grond van deze adviezen zijn wij van mening dat de gevraagde verbouwing technisch mogelijk is in deze. Indien u anders van mening bent dan zien wij graag uw tegenexpertise tegemoet.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201909461/7290539

Gelet op de bovenstaande hebben de ingediende reacties geen reden gevormd om niet tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning, zoals verwoord in de beoordeling van de activiteiten en de daarbij behorende documenten.