

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:201909758

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Perenstraat 47 door het maken van een dakopbouw met dakterras

Adres: Perenstraat 47

Datum Besluit (P) (GG): 23-08-2019

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7327486.out.pdf

Documentid: 34331244

Bestandsgrootte: 0,11



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Perenstraat 47

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 14 mei 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Perenstraat 47 door het maken van een dakopbouw met dakterras.

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 stukken.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

201909758/7327486

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diverse

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201909758/7327486

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](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

Bijlage

## **Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AV, nr. 1781.

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

### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden', met de bouwaanduiding 'maximaal 3 bouwlagen' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het vergroten van de woning Perenstraat 47 door het maken van een dakopbouw met dakterras.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt dat er maximaal 3 bouwlagen mogen worden gebouwd.

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

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een extra 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 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 3 juli 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

### **Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Hoewel de commissie kan instemmen met de opzet van de dakopbouw, met een setback aan de voor- en achterzijde, kan zij niet instemmen met het voorstel.

Vanwege de doorgaande rooilijn aan de voorzijde van het bouwblok, is de commissie van mening dat een sprong aan de voorzijde van de dakopbouw onvoldoende passend is. Aan de achterzijde is deze wel gerelateerd aan de bestaande bebouwingsstructuur en akkoord.

Ook is de opbouw in architectonische uitwerking onvoldoende gerelateerd aan de onderliggende architectuur. Zowel in positie en afmetingen van de gevelopeningen als in materiaalkeuze en detaillering dient de opbouw daar beter op te worden afgestemd.

Aan de voorzijde mist de commissie een doorgaande horizontale lijn. Dit zou bewerkstelligd kunnen worden door de dakrand voor de schoorstenen door te laten lopen. Deze dient ondergeschikt aan de bestaande dakrand te zijn, maar wel conform bestaand te worden gedetailleerd. Ook kunnen de bestaande betonnen gevelbanden in de dakopbouwgevel terugkomen.

De kozijnen zijn te vlak geprofileerd. Aan de voorzijde dient de gevel in metselwerk te worden uitgevoerd. Aan de achterzijde is een witte afwerking denkbaar. Wachtgevels dienen in stofgrijs stucwerk te worden uitgevoerd.

Naar aanleiding van het bovenstaande advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw bouwplan aan te passen. Het aangepaste plan is op 31 juli 2019 beoordeeld. Het advies luidt als volgt:

#### **Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie heeft eerder ingestemd met de opzet van de voorgestelde dakopbouw, met een setback aan de voor- en achterzijde, zij kon op onderdelen echter niet instemmen met het voorstel. De commissie constateert dat de sprong aan de voorzijde van de dakopbouw is komen te vervallen. De gewenste doorgaande rooilijn aan de voorzijde wordt hiermee geborgd.

De opbouw is in architectonische uitwerking beter gerelateerd aan de onderliggende bestaande overwegend horizontaal gelede architectuur. De commissie vraagt echter de bovenlichten te verwijderen voor betere verhoudingen in de gevel en voor een betere relatie met de bestaande bebouwing.

Doordat de dakrand nu voor de schoorstenen doorloopt is er sprake van een doorgaande horizontale lijn aan de voorzijde.

Het materiaal voor de voor- en achtergevels is nu passend bij de bestaande architectuur. De wachtgevels worden uitgevoerd in stofgrijs stucwerk. De commissie kan niet instemmen met het materiaal voor het terrashek. Gegalvaniseerd staal is een laagwaardig materiaal bij deze architectuur en op deze zichtlocatie aan een plein.

Naar aanleiding van het bovenstaande advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw bouwplan aan te passen. Het aangepaste plan is op 28 augustus 2019 beoordeeld. Het advies luidt als volgt:

#### **Akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie kan instemmen met het aangepaste voorstel. Zo zijn de bovenlichten verdwenen en is het hekwerk nu van hout, waarmee de laatste bezwaren zijn komen te vervallen. De commissie gaat er wel vanuit de waterslagen conform bestaand zullen worden uitgevoerd.

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 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](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl). Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://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**

#### **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 bouwen aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

#### **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 ‘Vruchten- en Heesterbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Woondoeleinden’, met de bouwaanduiding ‘maximaal 3 bouwlagen’ is opgenomen;

Voor het bouwen van gebouwen geldt o.a. er maximaal 3 bouwlagen aanwezig mogen zijn.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5, lid 3, sub b, van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het maximaal aantal toegestane bouwlagen.

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<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Om bewoners aan de stad te blijven binden is het gemeentelijk beleid erop gericht, om daar waar mogelijk, zoveel mogelijk ruimte te bieden aan het uitbreiden van het wooncomfort. In het bestemmingsplan Vruchten- en Heesterbuurt zijn op veel woonblokken dakopbouwen toegestaan ter uitbreiding van de eronder gelegen woning. Aan de hand van ruimtelijke criteria is een afweging gemaakt waar wel en waar geen dakopbouwen worden toegestaan.

Voor de Perenstraat is destijds geen mogelijkheid voor dakopbouwen opgenomen op de plankaart. Van het bezonningsonderzoek is na de vaststelling van het bestemmingsplan al eerder aan het licht gekomen dat hierin fouten zitten en er daardoor op veel plekken ten onrechte geen dakopbouwen zijn opgenomen. Daarom worden bouwplannen voor dakopbouwen in deze wijk altijd nader onderzocht.

In het specifieke geval van de Perenstraat 159 is een dakopbouw ruimtelijk goed voorstelbaar. Op diverse bouwblokken elders in de wijk van vergelijkbare ensemble structuren zijn al dakopbouwen toegestaan. Bijvoorbeeld Perenstraat 114.

Vanwege het betrekkelijk smalle straatprofiel en de oriëntatie van de even-adressen aan de zuidzijde van de Perenstraat is een dakopbouw alleen mogelijk middels een set-back om zo aan de Haagse bezonningsnorm te kunnen voldoen. Dit in tegenstelling tot de oneven-adressen gelegen aan de noordzijde van de Perenstraat die dan een set-back aan de achterzijde hebben. Het bijgevoegde bezonningsonderzoek van de initiatiefnemer toont aan dat een dakopbouw in de voorgestelde volumeopbouw voldoet aan de norm.

Omdat dakopbouwen van gelijke omvang in deze wijk veelvuldig voorkomen en het bezonningsonderzoek aantoont dat een dakopbouw hier verantwoord is, zijn wij van mening dat het realiseren van een dakopbouw hier stedenbouwkundig mogelijk is.

#### **Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

**Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.**