

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201910780

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Voltastraat 40 tot 2 woningen, het maken van constructieve doorbraken, het maken van een trap, het maken van een dakterras en het plaatsen van een dakopbouw

Adres: Voltastraat 40

Datum Besluit (P) (GG): 20-09-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7354408.out.pdf

Documentid: 34380770

Bestandsgrootte: 0,14



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Voltastraat 40

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 27 mei 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Voltastraat 40 tot 2 woningen, het maken van constructieve doorbraken, het maken van een trap, het maken van een dakterras en het plaatsen van een dakopbouw.

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. Daarnaast wijzen wij u op het splitsingsverbod in de nieuwe huisvestingsverordening, dat vanaf 1 juli 2019 in werking is getreden (zie bijlage 2).

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 tekeningen.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201910780/7354408

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diversen

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201910780/7354408

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 1

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 Rijks beschermd stadsgezicht 'Duinoord'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de parapluziending (fiets)parkeren;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Duinoord' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte, alsmede voor wat betreft het niet bouwkundig mogen splitsen van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen. 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'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluziending (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend. Er is sprake van een verbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen blijft gelijk.

De oude parkeerbehoefte bedraagt 1,40 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 2,40 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte gesaldeerd 1,00 parkeerplaats en is er sprake van een toename op het maatgevende tijdstip. De parkeereis bedraagt 1 parkeerplaats.

De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerdruk in de huidige situatie binnen de voorgeschreven loopafstand en op het maatgevende moment ligt tussen de 80 en 90%. Aangezien de parkeereis kleiner is dan 3, mag de parkeereis in de openbare ruimte worden opgelost.

De aanvraag is hiermee passend in het bestemmingsplan 'Parapluziending (fiets)parkeren'.

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

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 31 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 en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“De commissie kan instemmen met de hoofdvorm en met de architectuur van de opbouw, een ‘halve’ kapverdieping die met de tweede helft uiteindelijk een volwaardige vierde laag voor het als eenheid ontworpen blokje Voltastraat 38-44 kan vormen. De commissie maakt echter bezwaar tegen de vormgeving voor wat betreft de rechter dakkapel in het voordakvlak, in de uiteindelijke situatie de middelste dakkapel. Een dakkapel achter de verbijzonderde as van het blokje verstoort de opzet.”

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen. Wij hebben het gewijzigde bouwplan op 28 augustus 2019 ontvangen.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 11 september 2019 beoordeeld of het gewijzigde bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“De commissie kan instemmen met de hoofdvorm en met de architectuur van de opbouw, een ‘halve’ kapverdieping die met de tweede helft uiteindelijk een volwaardige vierde laag voor het als eenheid ontworpen blokje Voltastraat 38-44 kan vormen. De commissie constateert dat de rechter dakkapel is komen te vervallen. De nu voorgestelde dakvensters verstoren de opzet van dit blok niet.”

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. 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;
- een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken;
- 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.

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

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de technische 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 wijzen wij u op het volgende:

- geadviseerd wordt om nabij de cv-installatie van de woning een koolmonoxidemeter te plaatsen.
- het verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute dient te voldoen aan het gestelde in NEN 3028
- het is verboden om in een woonfunctie meer dan één persoon per 12m² gebruiksoppervlakte te huisvesten.

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.

Wet samenhangende besluiten

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in het kader van deze wet 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 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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201910780/7354408

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 dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het betreffende stadsdeel, 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 ‘Duinoord’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie’ zijn opgenomen;
- de parapluperziening (fiets)parkeren.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Wonen’, genoemd in artikel 17.2.1 onder b van de planregels van het bestemmingsplan, voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte.

Gebleken is dat de aanvraag tevens niet voldoet aan de Algemene bouwregels, genoemd in artikel 23 onder b, voor wat betreft het niet bouwkundig mogen splitsen van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen.

Ingevolge artikel 26.1 onder a is er een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor het afwijken hiervan onder voorwaarde dat:

1. de zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat, tenminste een volledige bouwlaag beslaat;
2. de parkeerdruk in het gebied waarin de te splitsen woning volgens het ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan vigerende Nota Parkeernormen Den Haag opgenomen kaartfragment met stadsdeel- wijk en buurtgrenzen is gelegen, niet meer bedraagt dan 90%;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
4. in het Rijksbeschermd stadsgezicht is artikel 21 Waarde – Cultuurhistorie onverminderd van toepassing.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor alle geconstateerde strijdigheden. 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:

De voorgeschreven goothoogte van 12 m wordt overschreden door de rechte achtergevel van de dakopbouw. Hierdoor ontstaat er een goothoogte van 13,1 meter.

Doordat de rechte achtergevelbehoorlijk is terug gelegen vanaf de dakrand aan de achterzijde valt deze binnen de contourlijn van een kap. De rechte uitvoering van de achtergevel van de dakopbouw heeft geen nadelige stedenbouwkundige impact op de omgeving.

Het bouwplan voldoet ten aanzien van de splitsing aan de voorwaarden zoals opgenomen in de hiervoor vermelde binnenplanse ontheffingsmogelijkheid.

De zelfstandige woningen beslaan tenminste één volledige bouwlaag en met het toevoegen van één extra woning is het niet aannemelijk dat er een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van aangrenzende gronden plaatsvindt. Het pand staat niet in een kwetsbare wijk en tast ook geen gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden aan. De functie blijft wonen en was al mengbaar met de omgeving. Er zijn geen belemmerende milieubelastende bestemmingen in de directe omgeving aanwezig.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201910780/7354408

Het bouwplan voldoet aan de parapluherziening (fiets)parkeren waarbij wordt opgemerkt dat de parkeerdruk in de huidige situatie binnen de voorgeschreven loopafstand en op het maatgevende moment tussen de 80 en 90% ligt.

Het bouwplan is tevens positief beoordeeld door de Welstands- en Monumentencommissie in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

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'.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201910780/7354408

Bijlage 2

Splitsingsverbod niet van toepassing

Op 1 juli 2019 is de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 in werking getreden. De Huisvestingsverordening stelt het hebben van een woningvormingsvergunning verplicht voor het verbouwen van zelfstandige woonruimte naar twee of meer zelfstandige woonruimten. Omdat uw aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór 1 juli en ten tijde van uw aanvraag nog geen woningvormingsvergunning was vereist voor het bouwkundig splitsen van woonruimte in deze buurt, zal voor uw initiatief deze verplichting ook nu niet gelden. Let op: deze vrijwaring geldt alleen voor uw huidige bouwplan en niet voor toekomstige initiatieven op dezelfde locatie.