

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201818150

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van het dienstverlenend bedrijf Goudenregenstraat 207 door het maken van een aanbouw alsmede het veranderen en vergroten van de woning Goudenregenstraat 209 door het dichtzetten van het balkon en maken van een dakterras

Adres: Goudenregenstraat 207-209

Datum Besluit (P) (GG): 30-01-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7064399.out.pdf

Documentid: 33890263

Bestandsgrootte: 121433



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Goudenregenstraat 207 en 209

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 14 september 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van het dienstverlenend bedrijf Goudenregenstraat 207 door het maken van een aanbouw alsmede het veranderen en vergroten van de woning Goudenregenstraat 209 door het dichtzetten van het balkon en maken van een dakterras.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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, de 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 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 documenten.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

nvt

Ons kenmerk

201818150/7064399

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201818150/7064399

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

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden 1', met de functieaanduiding 'bedrijf', de bouwaanduiding 'extra bouwlaag' en de dubbelbestemming 'archeologische waarde' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van het dienstverlenend bedrijf Goudenregenstraat 207 door het maken van een aanbouw alsmede het veranderen en vergroten van de woning Goudenregenstraat 209 door het dichtzetten van het balkon en maken van een dakterras.

De voor 'Woondoeleinden 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woningen en dakterrassen waarbij ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf' bedrijven in de categorie 1 en 2 van de staat bedrijfsactiviteiten en dienstverlenende bedrijven zijn toegestaan.

Het bouwen van aanbouwen mag plaatsvinden buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt dat de maximale oppervlakte aan bebouwing op het erf 50 % van het erf mag bedragen en de maximaal toegestane oppervlakte aan aan- uit- en bijgebouwen 35 m² mag zijn.

Tevens is bepaald dat de diepte van de uitbouw maximaal 3 meter vanaf de achtergevel mag zijn en er niet binnen twee meter afstand van de zijerfscheiding mag worden gebouwd. Ook mag de uitbouw niet hoger zijn dan de begane grondlaag.

Voorts is gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bebouwen van het erf meer dan 50%, het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlakte aan aan- uit- en bijgebouwen van 35 m², het overschrijden van de maximaal toegestane diepte uitbouw gemeten 3 meter vanaf de achtergevel, het overschrijden van de maximaal toegestane hoogte uitbouw die maximaal de hoogte van de begane grondlaag hoofdgebouw mag bedragen, het bouwen binnen twee meter van de zijerfscheiding en het gebruik als dienstverlenend bedrijf waar dat ter plaatse van de uitbouw niet is toegestaan. 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'.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' is gelet op de aard van het bouwplan niet relevant omdat er bij de realisatie van het bouwwerk geen grondroering plaatsvindt die groter is dan 50 m² en dieper dan 50 cm.

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

Op 21 januari 2019 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:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De huidige kapstructuur boven de gemetselde muur is atypisch, een vreemd element in de straatwand. Verwijderen van deze structuur en het verhogen van de muur in metselwerk betekent een verbetering van de muur en van de inpassing in de omgeving. Ook een terras boven de muur is in beginsel mogelijk, maar de nu voorgestelde maatvoering en de positie van het hekwerk direct boven de tuinmuur leidt opnieuw tot een verstoring van de straatwand. De tuinmuur zou bepalend moeten zijn in het gevelbeeld, het terras door zijn maat en positie daaraan een ondergeschikte toevoeging. Het dichtzetten van de 'loggia' in de achtergevel op de eerste verdieping heeft op het aanzicht van de woning of de omgeving geen negatieve invloed.

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 30 januari 2019 beoordeeld 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 huidige kapstructuur boven de gemetselde muur is atypisch, een vreemd element in de straatwand. Verwijderen van deze structuur en het verhogen van de muur in metselwerk betekent een verbetering van de muur en van de inpassing in de omgeving. Het nu voorgestelde hekwerk, ten behoeve van het terras, is nu op voldoende afstand van de tuinmuur. Hierdoor blijft de tuinmuur bepalend in het gevelbeeld en is het terras een ondergeschikte toevoeging.

Het dichtzetten van de 'loggia' in de achtergevel op de eerste verdieping heeft op het aanzicht van de woning of de omgeving geen negatieve invloed.

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 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 het dakterras;
- 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;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201818150/7064399

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.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.

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.

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 uw bouwplan voldoet 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.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201818150/7064399

Archeologische monumentenzorg

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan Bloemenbuurt een aanduiding archeologische waarde. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Volgens de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart Den Haag (AWVK) ligt het plangebied in een zone met archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek in deze zone kan nodig zijn wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm –maaiveld. Uit de ingediende stukken en informatie blijkt dat dat bij dit plan niet het geval is. Daarom worden geen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning vanuit de archeologische monumentenzorg.

Er kunnen bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit per ommegaande gemeld worden bij de afdeling archeologie (Erfgoedwet art. 5.10 en 5.11). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Bloemenbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Woondoeleinden 1’, met de functieaanduiding ‘bedrijf’, de bouwaanduiding ‘extra bouwlaag’ en de dubbelbestemming ‘archeologische waarde’ is opgenomen;

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van het dienstverlenend bedrijf Goudenregenstraat 207 door het maken van een aanbouw alsmede het veranderen en vergroten van de woning Goudenregenstraat 209 door dichtzetten van het balkon en maken van een dakterras.

Het bouwen van aanbouwen mag plaatsvinden buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt dat de maximale oppervlakte aan bebouwing op het erf 50 % van het erf mag bedragen en de maximaal toegestane oppervlakte aan aan- uit- en bijgebouwen 35 m² mag zijn; Tevens is bepaald dat de diepte van de uitbouw maximaal 3 meter vanaf de achtergevel mag zijn en er niet binnen twee meter afstand van de zijerfscheiding mag worden gebouwd. Ook mag de uitbouw niet hoger zijn dan de begane grondlaag.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bebouwen van het erf meer dan 50%, het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlakte aan aan- uit- en bijgebouwen van 35 m², het overschrijden van de maximaal toegestane diepte uitbouw gemeten 3 meter vanaf de achtergevel, het overschrijden van de maximaal toegestane hoogte uitbouw die maximaal de hoogte van de begane grondlaag hoofdgebouw mag bedragen, het bouwen binnen twee meter van de zijerfscheiding en het gebruik als dienstverlenend bedrijf waar dat ter plaatse van de uitbouw niet is toegestaan. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de 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 1 en 9 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Het bouwplan ligt in de Bloemenbuurt. De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door 3-laagse portiekwoningen met op de hoeken een tussenruimte die voor het overgrote deel als tuin in gebruik is. Erfafscheidingen in de vorm van een tuinmuur vormen dan een onderdeel van het bouwblok. Op enkele plekken is de ruimte in de hoeken tussen twee bouwblokken bebouwd met een 1-laags bouwwerk. Dat is ook het geval bij de locatie van deze bouwaanvraag.

Het vergroten van de bedrijfsruimte op de begane grond brengt geen grote veranderingen in de stedenbouwkundige opzet met zich mee. Het omzetten van het dak in een dakterras op de 1e verdieping betekent wel een verandering voor de directe omgeving. Zo verandert de privacy-situatie van de naastgelegen woningen en wijzigt, door de borstwering, het straatbeeld in de Sneeuwbalstraat. Ten opzichte van het eerste ingediende plan is de borstwering aan de straatzijde zodanig teruggelegd dat deze op straatniveau niet storend waarneembaar is.

Op grond van deze overwegingen zijn er geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het ingediende bouwplan.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201818150/7064399

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