

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:201922832

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Perenstraat 273 door het maken van een dakopbouw met dakterras en het maken van 2 constructieve doorbraken

Adres: Perenstraat 273

Datum Besluit (P) (GG): 26-02-2020

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7528910.out.pdf

Documentid: 34681079

Bestandsgrootte: 0,11



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

Zie documentenlijst

**Onderwerp**

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Perenstraat 273

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 19 november 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Perenstraat 273 door het maken van een dakopbouw met dakterras en het maken van 2 constructieve doorbraken.

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, 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 documenten.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

201922832/7528910

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diverse

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201922832/7528910

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**

#### **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' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van de woning Perenstraat 273 door het maken van een dakopbouw met dakterras en het maken van 2 constructieve doorbraken.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten', gezien de regels van dit bestemmingsplan niet van toepassing zijn op woningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt'. Met het bouwplan wordt een 4e bouwlaag gerealiseerd, waar in beginsel 3 bouwlagen zijn toegestaan. Ter plaatse is weliswaar de bouwaanduiding 'extra bouwlaag' aanwezig, echter is deze aanduiding slechts geprojecteerd op de helft van het dakvlak, waardoor de beoogde dakopbouw op het gehele dakvlak in strijd is met het bestemmingsplan.

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'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat, met inachtneming van de genoemde voorwaarden, voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 december 2020 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.

De commissie kan in beginsel instemmen met de hoofdvorm van de dakopbouw maar kan er op onderdelen van de detaillering nog niet mee instemmen.

De sprong in de voorgevel komt voort uit de onderliggende architectuur en lost tegelijkertijd de sprong naar een toekomstige opbouw (deels) op. De commissies vraagt de architect te controleren of de dakopbouw voor Perenstraat 299 exact in één lijn ligt met de nu voorgestelde dakopbouw. De sprong in de gevel dient goed afgestemd te worden op de bestaande dakrand en de nieuwe dakrand van de opbouw.

De commissie kan op onderdelen van de detaillering nog niet instemmen met het onderhavige voorstel. Zij constateert dat de schoorsteen niet is gedetailleerd en de kleur- en materiaalstaat ontbreekt. Zij vraagt de ventilatieroosters, die in de voorgevel in het glas lijken te worden voorgesteld, verholten op te lossen zodat zij niet tot een onnodige verzwaring van de bovendorpel leiden.

Bij een volgende behandeling van dit plan krijgt de commissie graag een tekening van het mogelijk toekomstige eindbeeld van de totale dakopbouw voor het gehele blok voorgelegd.

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

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 februari 2020 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:

### **Akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie kan instemmen met de dakopbouw.

De sprong in de voorgevel komt voort uit de onderliggende architectuur en lost tegelijkertijd de sprong naar een toekomstige opbouw (deels) op. De commissies vraagt de architect te controleren of de dakopbouw voor Perenstraat 299 exact in één lijn ligt met de nu voorgestelde dakopbouw. De sprong in de gevel dient goed afgestemd te worden op de bestaande dakrand en de nieuwe dakrand van de opbouw.

De commissie kan nu instemmen met de detaillering en de vormgeving. Deze sluiten goed aan bij de onderliggende architectuur. Ook de ventilatieroosters zijn verholten opgelost.

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

### **Eindoordeel activiteit 'Bouwen'**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit 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](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 201922832.

- 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.

### **Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen bouwfysische gegevens**

De hierna genoemde bouwfysische gegevens 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 201922832.

Benodigde bouwfysische gegevens:

- ventilatieschema;
  - het rechtens verkregen niveau is minstens te openen ramen, niet deuren. Laat duidelijk zien hoe de lucht toegevoerd wordt in de verblijfsruimtes- en gebieden. Geef per ruimte één oplossing om verse lucht toe te voeren.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwfysica zijn goedgekeurd.

## **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.

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 Voorkomen van hinder tijdens bouwwerkzaamheden**

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.

### **Nadere aanwijzingen**

#### **Bouwbesluit 2012**

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://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>

### **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.

### **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’ is opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Parapluziending Staat van Bedrijfsactiviteiten’.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan ‘Parapluziending Staat van Bedrijfsactiviteiten’, gezien de regels van dit bestemmingsplan niet van toepassing zijn op woningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ‘Vruchten- en Heesterbuurt’. Met het bouwplan wordt een 4e bouwlaag gerealiseerd, waar in beginsel 3 bouwlagen zijn toegestaan. Ter plaatse is weliswaar de bouwaanduiding ‘extra bouwlaag’ aanwezig, echter is deze aanduiding slechts geprojecteerd op de helft van het dakvlak, waardoor de beoogde dakopbouw op het gehele dakvlak in strijd is met het bestemmingsplan.

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 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering

Op dit moment is er voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan in de maak. De mogelijkheid voor een dakopbouw is bij de opmaak van het concept op basis van een integrale afweging (stedenbouwkundig tot bezonningstechnisch) herbekeken. Dit heeft plaatselijk geleid tot meer dakopbouw mogelijkheden in het, nog niet vigerende, bestemmingsplan. Concreet geldt dit ook voor Perenstraat 273, waar de bezonning geen beperkingen oplevert. In het (recente) verleden zijn binnen de rij een aantal dakopbouwen vergund. Dit geldt onder andere voor Perenstraat 299. Hier sluit de dakopbouw op aan. De architect toont aan goed rekening te houden met de omgrenzing van eerder vergunde dakopbouwen. Daarnaast bestaat de dakopbouw uit een heldere rechthoekige vorm. Fragmentatie en versnippering wordt hierdoor vermeden. Verder sluit het dakterras goed aan op het verlengde van de Perenstraat 299.

### **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<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.**