

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:201919882

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Perenstraat 319 en stallingsruimte Perenstraat 321 tot 2 woningen, het maken van een dakopbouw met dakterras alsmede gevelwijziging voor-en zijgevel

Adres: Perenstraat 319-321

Datum Besluit (P) (GG): 06-05-2020

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7597995.out.pdf

Documentid: 34816125

Bestandsgrootte: 0,13



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Perenstraat 319 en 321

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 oktober 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Perenstraat 319 en stallingsruimte Perenstraat 321 tot 2 woningen, het maken van een dakopbouw met dakterras alsmede gevelwijziging voor- en zijgevel.

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 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**

201919882/7597995

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diverse

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201919882/7597995

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)

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

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden' met de functieaanduiding 'Parkeren' is opgenomen;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt' onder andere bestemd voor wonen waarbij het aantal bouwlagen van een woning niet meer dan drie mag bedragen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal aantal toegestane bouwlagen van drie met een bouwlaag.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 30 januari 2020 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 12 februari 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

### ***Niet akkoord***

*Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.*

*Op het bouwblok waar Perenstraat 319 toe behoort is eerder een dakopbouw met een setback aan de voorzijde ter plaatse van nr. 309 vergund en gerealiseerd. Deze opzet is leidend voor het hele blok.*

*Gezien het feit dat de bestaande gevel van nr. 319 iets naar voren komt ten opzichte van de rest van het blok, is het voorstelbaar dat de dakopbouw ook iets naar voren komt ten opzichte van de eerder vergunde dakopbouw bij nr. 309. Echter, de commissie beoordeelt de dakrand van de reeds gerealiseerde dakopbouw als zeer geprononceerd en pleit ervoor deze niet verder naar voren te laten komen.*

*Een dakterras op de dakopbouw is te verstorend. De commissie kan zich een dakterras ter plaatse van de setback aan de voorzijde voorstellen. Het hekwerk dient dan wel in positie, vormgeving en kleurstelling terughoudend ten opzichte van de onderliggende architectuur te worden uitgevoerd.*

*Voor een goede beoordeling dient de positie van de voorgevel van nr. 309 op tekening te worden aangegeven en ook het eind gevelbeeld van het hele blok te worden getekend.*

*De opzet en gevelindeling aan de achterzijde zijn akkoord. De detaillering dient overeenkomstig de eerder vergunde dakopbouw te zijn en ook de kleur dient nader te worden gespecificeerd. Wit bij voorkeur als bestaand of in RAL 9001.*

*Ten aanzien van de gevelwijziging ter plaatse van de begane grond betreurt de commissie het verdwijnen van de garagedeur als verbijzondering in de architectuur. Zij pleit voor het realiseren van een pui waarmee die oorspronkelijke verbijzondering in functie afleesbaar blijft.*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 9 maart 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 25 maart 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

### ***Niet akkoord***

*Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.*

*Eerder achtte de commissie een dakopbouw op dit bouwblok voorstelbaar maar kon zij niet instemmen met het ontwerp.*

*Op het bouwblok waar Perenstraat 319 toe behoort is eerder een dakopbouw met een setback aan de voorzijde ter plaatse van nr. 309 vergund en gerealiseerd. Deze opzet is leidend voor het hele blok.*

*De commissie beoordeelt het als positief dat de opbouw nu is teruggelegd. Voor een goede beoordeling dient de positie van de voorgevel van nr. 309 echter op tekening te worden aangegeven en ook het eind gevelbeeld van het hele blok te worden getekend.*

*Ten aanzien van de gevelwijziging ter plaatse van de begane grond betreurt de commissie het verdwijnen van de garagedeur als verbijzondering in de architectuur. Hoewel de open-dichtverhouding in de begane grond nu als bestaand is kan de commissie niet instemmen met de indeling van de nieuwe pui. De vormgeving is onvoldoende gerelateerd aan de bestaande architectuur van het pand. Melkglas beoordeelt de commissie als een te hard materiaal. Een dichte borstwering is wel denkbaar. Tot slot vraagt de commissie de toe te passen kleuren te specificeren in RAL-nummers. De kleurstelling die op tekening staan komen niet overeen met de RAL-nummers. Zij*

*vraagt de bestaande witte kleurstelling van het houtwerk ook over te nemen in het houtwerk voor de opbouw.*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 9 april 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 22 april 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

### **Akkoord**

*Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.*

*Eerder achtte de commissie een dakopbouw op dit bouwblok voorstelbaar maar kon zij niet instemmen met het ontwerp.*

*Op het bouwblok waar Perenstraat 319 toe behoort is eerder een dakopbouw met een setback aan de voorzijde ter plaatse van nr. 309 vergund en gerealiseerd. Deze opzet is leidend voor het hele blok. De commissie constateert dat de onderhavige opbouw voldoende is uitgelijnd met de reeds gerealiseerde opbouw van nr. 309. Ten aanzien van de gevelwijziging ter plaatse van de begane grond kan de commissie instemmen met de indeling van de nieuwe pui. De opening herinnert aan de oorspronkelijke garage en de vormgeving van de pui is voldoende gerelateerd aan de bestaande architectuur van het pand. De toe te passen kleuren zijn nu gespecificeerd en akkoord.*

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

### **Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’**

**Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

**Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:**

**Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.**

**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.

- 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 hele gebouw in de nieuwe situatie (inclusief 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 terrashek 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 1.25 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 2.2 Sterkte bij brand (verbouw)**

Een bestaande vloer, trap of hellingbaan, waarover of waaronder een beschermde route voert, bezwijkt niet binnen 20 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die beschermde route niet ligt.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen 30 minuten door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment.

### **Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)**

- Schachten, doorvoeren, centraaldozen of bijvoorbeeld inbouwarmaturen door scheidingsconstructies, met een voorgeschreven brandwerendheid, mogen de (sub)brandcompartimentering niet nadelig beïnvloeden en dienen voldoende brandwerend te zijn of te worden voorzien van brandwerende afsluitingen en/of brandkleppen.

Brand- en rookwerende oplossingen voor installatietechnische doorvoeringen, zoals verwoord in o.a. de publicatie 809 Brandveilige doorvoeringen van ISSO/SBR en het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties worden geacht te voldoen aan het vorenstaande.

- In een brandcompartiment liggen ten hoogste een woonfunctie en nevenfuncties daarvan.

### **Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (verbouw)**

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning ten hoogste 40 dB zijn.

### **Afdeling 3.5 Wering van vocht**

De randbalk (muurplaat) bij detail 4 is kwetsbaar vanwege het risico op vocht door condensatie. Geadviseerd wordt een minder kwetsbare oplossing te kiezen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een daarvoor geschikte, stevige kunststof afstandhouder tussen het metselwerk en de balkschoen (met een vergelijkbare dikte als de nu getekende muurplaat). Die afstandhouder is alleen nodig terplekke van de balkschoenen. Op die manier wordt voorkomen dat de houten balken in contact komen met koude, vochtige lucht en condensatie.

## **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;
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn;
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan vier wooneenheden.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl)

### **Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag**

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer / bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

### **Kwaliteit overige bouwdelen**

De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt.

### **Wet bodembescherming**

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

Om dossiers in te zien, kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres [vergunningen@odh.nl](mailto:vergunningen@odh.nl) of via telefoonnummer 070-218 99 02.

### **Intrekking omgevingsvergunning**

Wij wijzen u er op dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden' met de functieaanduiding 'Parkeren' is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 van het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane aantal bouwlagen van drie met een bouwlaag.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

*Uitgangspunt is dat overal in Den Haag een dakopbouw gerealiseerd mag worden, mits dit stedenbouwkundig verantwoord is. 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 en een bezonningsonderzoek 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 319 is een dakopbouw ruimtelijk goed voorstelbaar. In het verleden zijn op diverse bouwblokken van vergelijkbare ensemble structuren elders in de wijk ook dakopbouwen toegestaan. Bijvoorbeeld in de Perenstraat 309. De dakopbouw van de Perenstraat 309 is al reeds vergund en gerealiseerd met een setback van de voorgevel. Deze vormt een precedent voor het bouwblok. De aanvraag dient daarom ook een setback te hebben van de voorgevel. Het initiatief heeft een setback en vormt zo geen aantasting van de stedenbouwkundige ensemblewaarde.*

*Vooruitlopend op, kan het bezonningsonderzoek van het conceptbestemmingsplan gebruikt worden. Hier wordt aangetoond dat er na realisatie van een extra bouwlaag nog steeds wordt voldaan aan de Haagse bezonningsnorm.*

### **Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**