

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201925186

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de garage Hulststraat 2 tot wonen, het vergroten door het bouwen van een extra verdieping en het maken van een dakterras

Adres: Hulststraat 2

Datum Besluit (P) (GG): 18-05-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7608131.OUT.pdf

Documentid: 34841329

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Hulststraat 2

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 30 december 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de garage Hulststraat 2 tot wonen, het vergroten door het bouwen van een extra verdieping en het maken van een dakterras.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit 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 artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201925186/7608131

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

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.

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

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 erop 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

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nr. 3705.

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 niet gelegen in een gemeentelijk of Rijks beschermd stadsgezicht.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heestersbuurt 2018', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van het bestaand bouwwerk.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, dakterrassen, tuinen en erven.

Het verbouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 5 m en een maximale bouwhoogte van 7m.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het vigerend bestemmingsplan voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik als woning.

Het is verboden op of in de voor 'Waarde – Archeologie 2' bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag afgegeven omgevingsvergunning grondwerkzaamheden met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 m, uit te voeren.

Gebleken is dat er geen grondroering plaatsvindt in deze. Het betreft het bouwen van een dakopbouw. Hierdoor is de vergunningplicht als bedoeld in artikel 19.4.1 van bestemmingsplanregels niet van toepassing.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (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 met functiewijziging van opslag naar wonen. De oude parkeerbehoefte bedraagt 0,15 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren avond-nacht. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 1,40 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren avond-nacht. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 1,25 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 2 parkeerplaatsen.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 80%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee niet aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeereis voor motorvoertuigen als bedoeld in artikel 5.1 onder b. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6 van de planregels juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

- de parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand is in de huidige situatie lager dan 90%;
- het verschil tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing en na de verbouwing is kleiner dan 3 parkeerplaatsen.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 5 maart 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.

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Eerder heeft de commissie ingestemd met de door gemetselde extra bouwlaag op de deels één laags tussenbouw binnen de bestaande gevelwand. Zij kon echter nog niet instemmen met het wit Keimen van de begane grond en miste nog informatie over het dakluik

Het wit Keimen is komen te vervallen. Er is informatie ten aanzien van het dakluik gegeven en de doorvalbeveiliging rond dat dakluik is komen te vervallen wat een rustiger beeld geeft.

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 omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde 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;
- 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.

Nader in te dienen Bouwfysische gegevens

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

U dient op nader in te dienen tekeningen aan te geven wáár de mechanisch ventilatie unit wordt geplaatst.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Woonkamer/ keuken 1.03: In het ventilatieoverzicht ontbreekt de toevoer. U dient op nader in te dienen tekeningen aan te geven waar de afgevoerde ventilatielucht wordt uitgeblazen.

Slaapkamer 0.03: de toevoer via het raam in de achtergevel is niet akkoord: deze toevoervoorziening ligt namelijk op minder dan 2 meter van perceelgrens. U dient inzichtelijk te maken hoe dit wordt opgelost.

Kozijnmerk A: heeft volgens de bijbehorende tekst een Whitco uitzetter. Dit kozijn heeft echter geen uitzetraam (bovenlicht), maar is een draai-kiepraam. Een Whitco uitzetter is hier niet van toepassing. De nieuw te plaatsen kozijnen (merk A en B) dienen te zijn voorzien van om ventilatieroosters. Ventilatie d.m.v. te openen ramen op de begane grond aan de straatzijde is gelet op het inbraakrisico niet aan te raden. Bij de keuze van ventilatierooster dient u rekening te houden met de benodigde doorlaat.

Afdeling 3.7 Spuivoorziening

Slaapkamer 0.03: De spuivoorziening via het raam in de achtergevel is niet akkoord. Deze voorziening ligt namelijk op minder dan 2 meter van de perceelgrens. U dient op nader in te dienen tekeningen of gegevens inzichtelijk te maken hoe dit wordt opgelost.

Afdeling 3.11 Daglicht

Slaapkamer 0.03: het raam in de achtergevel mag niet meetellen voor de daglichttoetreding: het ligt namelijk op minder dan 2 meter van perceelgrens. U dient op nader in te dienen tekeningen of gegevens inzichtelijk te maken hoe dit wordt opgelost.

Afdeling 5.1 Energiezuinigheid

Op de aangeleverde detailtekeningen ontbreken afmetingen en specificaties van het te gebruiken isolatiematerialen. Uit nader in te dienen tekeningen dient duidelijk te zijn dat met het type isolatiemateriaal en de getekende dikte deze waardes gehaald kunnen worden. U dient alsnog detailtekeningen voorzien van afmetingen, materiaalkeuze en indien nodig berekening Rc-waarde ter nadere goedkeuring in te dienen.

Afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater

U dient ter nadere goedkeuring tekeningen in te dienen waaruit blijkt dat de uitmonding van de ontspanningsleiding op het dak ten minstens 6 meter van de luchttoevoerpunt zit. Indien de ventilatietoevoer 1 meter lager ligt dan is de minimale afstand 3 meter.

De gevraagde gegevens 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 kenmerk/dossiernummer 201925186.

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.

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>

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.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Archeologische monumentenzorg

Het plangebied kent geen archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Ter plaatse van het plangebied heeft eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Toch is het niet uitgesloten dat bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.