

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201921029

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Azaleastraat 76-A door het maken van een dakopbouw en het wijzigen van de indeling

Adres: Azaleastraat 76A

Datum Besluit (P) (GG): 05-02-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7506746.out.pdf

Documentid: 34637482

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Azaleastraat 76-A

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201921029/7506746

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 24 oktober 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Azaleastraat 76-A door het maken van een dakopbouw en het wijzigen van de indeling.

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, 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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a 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]

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)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AN, nummer: 4320.

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemming 'Archeologische waarde' en de bouwaanduiding 'extra bouwlaag toegestaan' zijn opgenomen;
- Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt' bestemd voor wonen. De bestemming wonen is toegestaan in 3 bouwlagen binnen het bouwvlak. Het bestaande gebouw kent 3 bouwlagen, de dakopbouw vormt een 4e bouwlaag. Toegestaan is een extra bouwlaag en terras ter plaatse onder de volgende voorwaarden: maximaal 72% van het dakoppervlak mag bebouwd worden door een dakopbouw met een maximaal volume van 72% van het dakoppervlak x de maximale gemiddelde hoogte van 3,5 meter. De oppervlakte van het dak (van het hoofdgebouw) is ca. 70 m². Het maximaal te bebouwen oppervlak (72%) voor een dakopbouw bedraagt daarmee: 50,4 m². Het bouwplan voldoet hier aan. De dakopbouw heeft een hoogte van 3,1 m (uitgezonderd de hoogte van schoorstenen e.d.). Ook dit voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan.

Tevens is in het bestemmingsplan aangegeven dat de dakopbouw stedenbouwkundig inpasbaar moet zijn in het stedenbouwkundig ensemble. Uitleg hierover in het bestemmingsplan is: "De in dit kader te stellen eisen zien toe op de waarborging van het behoud van het aanwezige stedenbouwkundig ensemble. Hiervan zal sprake zijn indien aanwezige straatwanden (vrijwel) identiek zijn en daardoor een collectieve stedenbouwkundige samenhang vertonen. De nadere eisen kunnen gesteld worden ten opzichte van de situering en/of opbouw van het bouwvolume. Eveneens zullen daartoe strekkende nadere eisen gesteld kunnen worden ter waarborging van de identieke situering en opbouw van het bouwvolume binnen het desbetreffende woonblok waarop de extra bouwlaag geplaatst zal worden."

Onze overweging:

Gezien de homogeniteit van het bouwblok, dient de voorgestelde dakopbouw zo veel mogelijk aan te sluiten op de eerste dakopbouw aan de Azaleastraat 98 (het precedent), dat voor ons leidend is. Dit om versnippering en aantasting/versnippering van het uniforme volume/architectuur/daklandschap te voorkomen. Aangezien het precedent dusdanig kleiner is dan het hier voorgestelde plan, hanteert het bouwplan enkel de voorgrens van de dakopbouw op Azaleastraat 98. Dit is de belangrijkste zijde en daarom voldoende. Het gebouw voegt zich dus maximaal aan het precedent, zonder dat het de planologisch toegestane oppervlakte beperkt. Tot slot ligt de achtergevellijn ook op een logische positie, in lijn met het onderliggend volume (geen fragmentatie van volumes).

Ter plaatse geldt geen bestemmingsplan voor parkeren en is in het vigerende bestemmingsplan geen parkeernormen opgenomen. Het plan is hier niet mee in strijd en het vergroten van het woongenot door een dakopbouw leidt in het algemeen niet tot verhoging van de parkeerbehoefte.

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.

Wij hebben op 22 december 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

“Wij kunnen ons een dakopbouw op deze woning voorstellen, echter er is reeds een andere dakopbouw op Azaleastraat 98 vergund, welke leidend is voor alle toekomstige dakopbouwen op dit bouwblok. De nu voorgestelde opbouw wijkt in hoofdvorm en vormgeving volledig af van deze dakkopbouw en is derhalve niet akkoord.”

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Hierop heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

Wij hebben vervolgens op 28 januari nogmaals aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

“Wij zien nu dat de dakopbouw in hoogte en materialisering overeenkomt met de dakopbouw van nummer 98. Dat de dakopbouw in volume groter wordt uitgevoerd is begrijpelijk. Echter om een duidelijk verschil te krijgen tussen de bestaande woning en de nieuwe opbouw bij het deel waar de gevel in één vlak wordt doorgetrokken aan de achterzijde van de woning, wordt het gevelbeeld evenwichtiger als het metselwerk op de tweede verdieping behouden blijft en het boeideel niet wordt verwijderd”

In vervolg hierop hebben wij u wederom de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Daarop heeft u opnieuw gewijzigde tekeningen ingediend.

Op 5 februari 2020 hebben wij het bouwplan getoetst aan de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Wij zien nu dat het metselwerk op de tweede verdieping behouden blijft en het boeideel niet wordt verwijderd. De opbouw was al eerder akkoord bevonden en er is nu eveneens een evenwichtig gevelbeeld aan de achterzijde.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit 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. 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 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, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur over de noodzaak van aanvullingen op en / of aanpassingen van het ingediende bouwveiligheidsplan en een stempelplan.

Het aangepaste bouwveiligheidsplan/stempelplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres: oloaanvraag@denhaag.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten 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;
- Het bouwveiligheidsplan;

- 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 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

Het toilet in de dakopbouw grenst aan VR 3.7. Geadviseerd wordt om dit te ontkoppelen of met geluiddempend materiaal toe te passen om geluidshinder in het verblijfsgebied te voorkomen.

Afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater

Toon aan dat de ontspanningsleiding ten minste 6 meter van een luchttoevoerpunt zit (op dezelfde hoogte). Indien de ventilatietoevoervoorziening 1 meter lager ligt, dient de minimale afstand 3 meter te zijn.

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

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 het huishoudelijk reglement van de VvE.

Burgerlijk Wetboek

Aangezien het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, in beginsel niet betrokken bij de besluitvorming. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

- Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen niet geoorloofd is om binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven;
- Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het niet geoorloofd is om de afvoer van het hemelwater op andermans erf af te voeren;
- Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen niet geoorloofd is om af te wijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die

betrekking hebben op uw perceel en de eerder genoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;

- Wij willen u er daarom op wijzen dat u op grond van het Burgerlijk Wetboek geen onrechtmatige hinder mag toebrengen aan eigenaars van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen.

Wij adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.