

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202103479

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Berberisstraat 80 door het maken van een dakopbouw met dakterras aan de achterzijde

Adres: Berberisstraat 80

Datum Besluit (P) (GG): 26-05-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7946463.out.pdf

Documentid: 35647709

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Berberisstraat 80

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 25 februari 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Berberisstraat 80 door het maken van een dakopbouw met dakterras aan de achterzijde.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202103479/7946463

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

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.

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 'Woonfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 1', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de specifieke bouwaanduiding 'Dakopbouw' zijn opgenomen;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020' is op 15 maart gedeeltelijk in werking getreden. De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 4 mei 2012 de bij uitspraak van 15 maart 2021 in zaak nr. 202100207/2/R3 getroffen voorziening als volgt gewijzigd:

- Schorst bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van de raad van de gemeente Den Haag van 7 oktober 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020', voor zover het de toepassing van artikel 14, lid 14.2.1, aanhef en onder g van de planregels betreft voor de Begoniastraat en de Geraniumstraat.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020' o.a. bestemd voor wonen, aan huis-gebonden beroep of bedrijf, tuinen en erven, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde/ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden o.a. de volgende regels:

- De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- In uitzondering hierop mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw' een dakopbouw met een hoogte van maximaal 3,5 meter op de bestaande bebouwing worden gebouwd.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting;

Voor het bouwen binnen deze bestemming geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 vierkante meter en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Gelet op de aard van de werkzaamheden (zonder grondroering) is de aanvraag niet in strijd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Gebleken is dat de dakopbouw voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020'. Daarentegen overschrijdt het hekwerk van het dakterras aan de achterzijde de toegelaten hoogte van 11 meter met ca. 0,6 meter.

Op grond van het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020' is het mogelijk hiervan af te wijken. 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 1^o 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'.

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.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 14 april 2021 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

Hoewel de commissie zich een dakopbouw in de vorm van een (voor)schild aan de voorzijde en een setback aan de achterzijde kan voorstellen kan zij niet instemmen met de architectonische uitwerking.

“Het voorgestelde schild is als typologie denkbaar echter de voorgestelde hellingshoek van 60 graden levert aansluitingsproblemen op met precedents aan de Berberisstraat 32 en 58 die voorzien zijn van een dakschild van 65 graden. Om de inpassing van het plan in het straatbeeld en de aansluiting op belendende panden goed te kunnen beoordelen krijgt de commissie graag een tekening van het (mogelijk) toekomstbeeld over het hele blok voorgelegd. De noklijn dient herin uitgelijnd te worden met Berberisstraat 58.

De commissie vraagt zowel het materiaal als de kleurstelling van het hekwerk in de achtergevel te relateren aan de bestaande hekwerken/kleurstellingen binnen deze gevelwand. Tevens vraagt zij de achtergevel van een metselwerk uiterlijk te voorzien.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 29 april 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 14 april 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het gewijzigde 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

“De commissie adviseert positief over de hoofdvorm en de vormgeving van de extra bouwlaag, een kapverdieping met aan de achterzijde een setback met terras. Deze hoofdvorm, de architectuur en de architectonische uitwerking zorgen ervoor dat de opbouw aansluit bij de onderliggende bebouwing en aansluit bij de op dit blok eerder geaccordeerde dakopbouw. Het voorstel draagt zo bij aan een toekomstige volledige extra bouwlaag.”

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

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen 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 moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl.

De volgende constructieve gegevens:

- 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.

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 veiligheidsplan in overleg met de stadsdeelinspecteur;
- 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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Bij een te (ver)bouwen woonfunctie of bij een functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, 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.

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:

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 anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder 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.

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.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Burgerlijk Wetboek

Aangezien het bouwplan, behoudens de hoogte van hekwerk van het dakterras, 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 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 het bouwplan (zijmuren) voor een deel gelegen is op andermans erf

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

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘Bloemenbuurt 2020’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen - 1’, de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ en de specifieke bouwaanduiding ‘Dakopbouw’ zijn opgenomen.

Bij de beoordeling van de activiteit ‘Bouwen’ is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Bloemenbuurt 2020’ voor wat betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte van 11 meter ter plaatse van het hekwerk van het dakterras aan de achterzijde met ca. 0,6 meter.

Op grond van artikel 23.1, onder a van de Algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van het afwijken van voorgeschreven maten ten aanzien van o.a. bouwhoogten met maximaal 10% mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend, indien met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dat als volgt.

De overschrijding van de toegestane hoogte is beperkt. Het dakterras is voorts aan de achterzijde van de dakopbouw gepositioneerd. De afscheiding in de vorm van een stalen hekwerk is daarmee bovendien transparant uitgevoerd.

Met een dergelijke uitvoering is de impact van de hogere afscheiding van het dakterras op de ruimtelijke beleving vanuit de omgeving minimaal. In het bouwblok zijn reeds eerder dakterrassen aan de achterzijde met vergelijkbare hekwerken vergund.

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, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.