

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202107823

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Berberisstraat 46 door het maken van een dakterras

Adres: Berberisstraat 46

Datum Besluit (P) (GG): 12-07-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7995069.out.pdf

Documentid: 35757855

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Berberisstraat 46

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op 3 mei 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Berberisstraat 46 door het maken van een dakterras.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en '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 activiteiten kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling 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 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]r

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202107823/7995069

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202107823/7995069

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 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)

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' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen -1' met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

In het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020' zijn de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden 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 geldt onder andere, dat de gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd, het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, de goot- en /of bouwhoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven en in uitzondering hierop ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' een dakopbouw met een hoogte van maximaal 3,5 meter op de bestaande bebouwing mag worden gebouwd.

Gebleken is, dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 14.2.1 onder c van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwhoogte. Toegestaan is een bouwhoogte van 11 meter ten opzichte van peil. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van 11,33 meter, waardoor de toegestane bouwhoogte met 0,33 m overschreden wordt.

Op grond van artikel 23.1 onder a van het bestemmingsplan is afwijking mogelijk tot maximaal 10%. 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.

Wij hebben 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:

“Het dakterras op het dak is voorstelbaar. Het hekwerk houdt aan de voor- en achterzijde ruim voldoende afstand tot de gevels, aan de zijgevel is dat net voldoende. Het hekwerk vertoont samenhang met de architectuur van het onderliggende pand. De toegang tot het dakterras echter is niet ondergeschikt aan de omgeving, waardoor de kenmerken van de bestaande bebouwing het gevelbeeld blijven domineren. De toegang tot het dakterras dient niet hoger dan het hekwerk te zijn, waardoor de omvang van het bestaande gebouw herkenbaar blijft.”

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 18 juni 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

Wij hebben vervolgens 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:

“Het dakterras was eerder in grootte en positie op het dak al akkoord bevonden. Na aanpassing zien wij dat de toegang tot het dakterras niet hoger is uitgevoerd dan het hekwerk, waardoor de omvang van het bestaande gebouw herkenbaar blijft.”

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 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.

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

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen -1' met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen.

Gebleken is, dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 14.2.1 onder c van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwhoogte. Toegestaan is een bouwhoogte van 11 meter ten opzichte van peil. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van 11,33 meter, waardoor de toegestane bouwhoogte met 0,33 m overschreden wordt.

Op grond van artikel 23.1 onder a van het bestemmingsplan is afwijking mogelijk tot maximaal 10%. 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 motiveren dit als volgt:

Het hekwerk rond het dakterras mag vanwege de voorschriften uit het Bouwbesluit niet lager uitgevoerd worden. De overschrijding van de toegestane hoogte door het hekwerk van het dakterras is echter gering. Bovendien is het hekwerk transparant en de afstanden ervan tot de voor- en achtergevel ruim voldoende. Het dakterras is daardoor ondergeschikt in de omgeving en houdt deze herkenbaar. Wij zijn van mening, dat de overschrijding van de toegestane hoogte daarom stedenbouwkundig acceptabel is. Hierbij merken wij op, dat ter plaatse van onderhavig perceel in het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid voor het realiseren van een dakopbouw is opgenomen.

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.

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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.

Aanwezigheid asbest

Is uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd, dan kan het asbest bevatten.

Wanneer er sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

- Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf;
- De verwijdering van asbest moet altijd gemeld worden bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.

Meer informatie kunt u vinden via

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/asbest/asbest-in-panden/buiten/> en
<https://www.infomil.nl/onderwerpen/asbest/asbest-in-panden/binnen-huis/>

Sloopmelding

Als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd, is een sloopmelding vereist.

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

Vergunning gebruik openbare straat

Voor 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) is een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit vereist.

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>

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

Wij wijzen u erop dat het op grond van het Burgerlijk Wetboek niet geoorloofd is om zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen 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 adviseren u om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.