

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202108222

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gewijzigd uitvoeren van de verleende vergunning 201815957/7073518 d.d. 07-02-2019 voor het in- en uitwendig veranderen van de woning Laan van Meerdervoort 506 tot 6 woningen waarvan de wijziging bestaat uit het deels wijzigen van de indeling, het verkleinen van de aanbouw, het plaatsen van een overkapping aan de achterzijde en het wijzigen van de achtergevel

Adres: Laan van Meerdervoort 506D-506-506B-506C-506A

Datum Besluit (P) (GG): 18-08-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8029264.out.pdf

Documentid: 35843310

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Laan van Meerdervoort 506-506A-506B-506C en 506D

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202108222/8029264

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 10 mei 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gewijzigd uitvoeren van de verleende vergunning 201815957/7073518 d.d. 07-02-2019 voor het in- en uitwendig veranderen van de woning Laan van Meerdervoort 506 tot 6 woningen waarvan de wijziging bestaat uit het deels wijzigen van de indeling, het verkleinen van de aanbouw, het plaatsen van een overkapping aan de achterzijde en het wijzigen van de achtergevel.

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.

Van de gelegenheid om reacties in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze reactie heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de reactie is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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.

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijnDen Haag.nl

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202108222/8029264

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van deze wet, met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Adjunct 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.

Tenslotte wijzen wij u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van de vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of 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, nummer 4657.

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 'Vruchten- en Heesterbuurt' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Paraplulherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De verleende omgevingsvergunning van 7 februari 2019, kenmerk 201815957/7073518 voor het veranderen van de woning Laan van Meerdervoort 506 tot 6 woningen alsmede het uitbouwen van de kelder, het vergroten van de eerste verdieping door het dichtzetten van het balkon en het plaatsen van een dakterras, een dakuitbouw op de 2e verdieping en het realiseren van een vijfde bouwlaag (entresol);
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De op de plankaart voor Woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor, onder andere, wonen dakterrassen tuinen en erven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt' voor wat betreft een overschrijding van het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het verbouwplan niet toeneemt.

Op grond van het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt' 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.

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:

Akkoord

De wijziging aan de achterzijde waarbij alle hekwerken met spijlen zijn vervangen voor glas past bij de moderne uitstraling die met de verbouw en uitbreiding is ingezet. De aanpassing van de voorgevel van de dakopbouw is eveneens voorstelbaar. De vierdeling met de vierkante glasindeling is veranderd in een vijfdeling en de breedte van die ramen sluit beter aan bij de bestaande kozijnen en ramen. Dat er een uitstap wordt gemaakt en nu glas tot op de vloer is verandert weinig tot niets aan de uitstraling van deze dakopbouw door de set-back die is gemaakt ten opzichte van de bestaande voorgevel.

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 2012 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 bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

-de tekeningen en berekeningen.

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.

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 2.8 Beperken van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan één (sub-)brandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m² voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Dit geldt niet voor een schacht die uitsluitend bestemd is voor één of meer boven elkaar gelegen bad-of toiletruimten en die niet door andere ruimten voert.

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

In afwijking van hetgeen wat is vermeld op tekening TEK-SET-A3-13 betreft de vluchtroute een extra beschermde vluchtroute, e.e.a. overeenkomstig het rechtens verkregen niveau zoals verleend middels omgevingsvergunning van 7 februari 2019, kenmerk 201815957/7073518.

Een zijde van een constructieonderdeel gelegen in een extra beschermde vluchtroute en die grenst aan de binnenlucht voldoet ten minste aan brandklasse B en aan rookklasse s2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Dit geldt ook voor de (beweegbare) constructiedelen rondom een meterruimte die gelegen is in een extra beschermde vluchtroute.

Een beloopbaar vlak van een voor personen bestemde vloer, trap of hellingbaan die grenst aan de binnenlucht heeft een rookklasse s1_{f1} en een brandklasse C_{f1}.

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.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Bij een te 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.

Toepassen van gekoppelde huismelders voor ruimten VR E2.2-VR E3.1 en VR F2.2-VR F3.1.

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:

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd;

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

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>

Burgerlijk Wetboek

Aangezien de aanwezige dakterrassen voldoen 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 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 ‘Vruchten- en Heesterbuurt’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Woondoeleinden’ is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5, lid 3, onder a van het bestemmingsplan ‘Vruchten- en Heesterbuurt’ voor wat betreft het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage die met ca. 4 m² wordt overschreden.

Op grond van artikel 24, onder a van het bestemmingsplan ‘Vruchten- en Heesterbuurt’ is het mogelijk deze afwijking toe te staan. 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 plan is gelegen in de ‘Heesterbuurt’ en betreft een wijziging op de reeds verleende omgevingsvergunning met kenmerk 201815957. Het betreffende bouwblok bestaat uit drielaagse bebouwing met een plat, waarbij op de achtererven van het binnenterrein diverse bijbehorende bouwwerken zijn gerealiseerd. Ondanks de diversiteit aan aan- en/of bijgebouwen blijft sprake van een zekere verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte (max. 70% bebouwing in relatie tot onbebouwd).

Het plan zorgt voor een vergroting van het bebouwd oppervlak, waardoor de bovengenoemde verhouding wordt verstoord. De afwijking/overschrijding van de planregels is zodanig klein, dat deze als ondergeschikt valt te beschouwen en geen significante invloed heeft op het straat- en bebouwingsbeeld. Er bestaan dan ook geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan.

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.

Bijlage (beantwoording van de ingekomen schriftelijke reactie)

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is een schriftelijke reactie ingediend.

In de schriftelijke reactie wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Samengevat heeft de schriftelijke reactie betrekking op het volgende:

1. Het dakterras overschrijdt de 2 metergrens ex art. 5:50 BW en maakt daarmee inbreuk op onze privacy;
2. De pergola die aan het eind van de uitbouw geplaatst wordt is een zwaar bouwwerk van staal en glas geworden en is niet volgens de eerder gemaakte afspraken neergezet. Het gaat dus niet over een pergola maar een zware terrasoverkapping.

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. Overtreding van art. 5:50 BW is een aspect dat gelegen is in de civielrechtelijke sfeer en kan in beginsel geen blokkade vormen voor vergunningverlening. Dat is anders indien er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering, maar van evidentie kan op het moment (nog) niet gesproken worden. De civiele rechter is namelijk de eerst aangewezen om vast te stellen of zich een privaatrechtelijke belemmering een evident karakter heeft. De gemeente heeft daarin geen rol en zal privaatrechtelijke aspecten voorlopig niet bij de toetsing kunnen betrekken;
- ad 2. Of het bouwwerk aangemerkt dient te worden als pergola of als terrasoverkapping is vooral een definitiekwestie. Wij hebben het bouwwerk getoetst aan de ter zake doende bouwregels in het bestemmingsplan. De overkapping is daarmee in strijd, maar wij zijn bereid van deze strijdigheid ontheffing te verlenen op grond van de motivering onder de kop 'Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in de vergunning. Het is ons niet bekend op welke afspraken reclamant doelt. Als het gaat om afspraken tussen de initiatiefnemer en reclamant, dan dient reclamant nakoming van deze afspraken privaatrechtelijk te vorderen. Afspraken tussen partijen zijn geen onderdeel van het toetsingskader van een vergunningaanvraag.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, heeft de ingediende schriftelijke reactie geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.