

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:202108979

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten en veranderen van de woning Hendrik Zwaardecroonstraat 144 door het maken van een dakopbouw met dakterras

Adres: Hendrik Zwaardecroonstr 144

Datum Besluit (P) (GG): 28-09-2021

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8066701.out.pdf

Documentid: 35925497

Bestandsgrootte: 0,12



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Hendrik Zwaardercroonstraat 144

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 22 mei 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Hendrik Zwaardercroonstraat 144 door het maken van een dakopbouw met 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, 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 documenten.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht  
[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202108979/8066701

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**

1

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](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

**Bijlage** (beoordeling activiteiten)

## **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’**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Bezuidenhout 1<sup>ste</sup> herziening’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-2’ en de bouwaanduiding: Specifieke bouwaanduiding – dakopbouw is opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’, waarin algemene bouw – en gebruiksregels zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Bezuidenhout 1<sup>ste</sup> herziening’, omdat de maximum bouwhoogte wordt overschreden door de hoogte van het balkonhek.

Op grond van het bestemmingsplan is het deels mogelijk af te wijken van de planregels. Afwijken is voorts mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. 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 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de planregels van de bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 4 augustus 2021 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

### **Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie kan zich een dakopbouw op deze woning voorstellen, maar zij stemt niet in met de gekozen hoofdopzet en architectonische uitwerking.

Hoewel er in de Stuyvesantstraat dakopbouwen reeds gerealiseerd zijn met een doorgemetselde gevel op dezelfde architectuur, is deze typologie minder passend bij de schaal van deze zijstraat. Het

onderhavige pand telt drie lagen, de bebouwing aan de overkant is twee lagen hoog. Daar waar er een dakopbouw is gerealiseerd, heeft deze een kleine setback. Een over vier lagen doorgetrokken gevel zou de asymmetrie van het straatprofiel verder benadrukken. Dit is niet wenselijk.

Een vierde laag met aan de voorzijde dezelfde lichte setback als bij de overburen en met behoud van de bestaande dakrand is hier goed voorstelbaar.

De commissie adviseert positief over de indeling van de voorgevel. Deze zal met een kleine setback beter tot zijn recht komen. De keuze om de oorspronkelijke symmetrische raamindeling te herstellen wordt gewaardeerd. De nieuwe dakrand dient dan ondergeschikt aan de bestaande te worden vormgegeven, en verlaagd tot boven de grindlijn om de hoogte van de dakopbouw optisch te drukken. Boven de daklijst kan de gevel doorgemetseld worden. De gevel dient aan beide kanten boven het dak doorgetrokken te worden om de zonnepanelen uit het zicht te houden.

De grote pui in de achtergevel is te breed en qua indeling onvoldoende gerelateerd aan de bestaande kozijnen. Een smallere pui met een metselwerk penant langs de sprong in de gevel, wel met een driedeling, is beter passend. Voor een betere hechting op de bestaande architectuur vraagt de commissie om de achtergevel met keramische steenstrips in de kleur van het bestaande metselwerk uit te voeren in plaats van stucwerk.

Bij gemetselde dakopbouwen is een nauwkeurige afstemming van het nieuwe metselwerk op het bestaande bepalend voor het realiseren van een goed eindbeeld. Daarom vraagt de commissie om duidelijk op de tekening aan te geven dat de nieuwe gevel conform de bestaande zal worden uitgevoerd, namelijk met hetzelfde type en kleur steen, hetzelfde type en kleur voeg, en hetzelfde metselverband. Bij toepassing van steenstrips vraagt de commissie om uitsluitend keramische steenstrips te gebruiken.

De commissie kan instemmen met de afwerking van de wachtgevel in cementstuc maar acht de horizontale grindbanden daar overbodig. Het metselwerk van de voor- en achtergevel dient de hoek om te worden gezet over een breedte van twee tot drie steenkoppen.

De commissie constateert dat er in de voorgevel ventilatie roosters in het glas zijn getekend en vraagt om deze verholten te detailleren.

Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de detaillering van de zonneschermen en ventilatieroosters boven de kozijnen.

U bent in de gelegenheid gesteld om uw plan aan te passen. U heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 22 september 2021 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies luidt als volgt:

### **Akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Eerder kon de commissie zich een dakopbouw op deze woning voorstellen maar zij stemde niet in met de gekozen hoofdopzet en architectonische uitwerking.

In het voorliggende aangepast voorstel is op alle eerdere opmerkingen van de commissie goed gereageerd. Dit heeft geleid tot een zorgvuldig vormgegeven eerste dakopbouw, welke samen met zijn spiegelbeeld op het buurpand een mooi precedent schept voor eventuele toekomstige initiatieven op de vierde laag van dit architectonische ensemble.

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

### **Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit ‘Bouwen’ 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 vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:**

**Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen 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](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl). Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
  - de tekeningen en berekeningen;
  - de gegevens van de fundering;
  - de gegevens van de bestaande dakvloer;
  - een berekening van de vloerafscheiding (balkonhek) en de bevestiging op de onderliggende constructie.
  - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
    - noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;*
    - noot: Bij vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.*
  - de berekeningen, tekeningen en overige gegevens van structureel verlijmdе gevels (zoals steenstrips);

*noot: Bij structureel verlijmde gevels moet de aanvrager aantonen dat de kwaliteit van het samengestelde product (de lijm in combinatie met de aansluitende materialen) qua sterkte gedurende de referentieperiode voldoet aan het Bouwbesluit. Dit geldt onder andere voor steenstrips.*

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.

#### **Nadere aanwijzingen**

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke ontheffing. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

#### **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 van het woongebouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

#### **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>

#### **Kwaliteit overige bouwdelen**

De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Een ieder 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. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning of in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs;
- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
  - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
  - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
  - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
  - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;

### **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 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 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.

## **Bijlage Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

### **Beoordeling**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

Het bestemmingsplan ‘Bezuidenhout 1<sup>ste</sup> herziening” waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen 2’, is opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 22.2.1 onder c van het bestemmingsplan ‘Bezuidenhout 1<sup>ste</sup> herziening’ voor wat betreft de maximaal toegestane bouwhoogte.

Op grond van het bestemmingsplan is het deels mogelijk af te wijken van de planregels. Afwijken is voorts mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. 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 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels..

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

#### *Algemeen:*

Het stadsdeel Bezuidenhout-Oost is vrijwel ongewijzigd gerealiseerd volgens het uitbreidingsplan van Berlage. De buurt wordt gekenmerkt door smalle straatprofielen met bebouwing in drie lagen met een plat dak.

#### *Regelgeving:*

Binnen het bestemmingsplan is er een mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren. De aangevraagde dakopbouw voldoet aan de eisen die gesteld zijn. De hoogte is 3,5 meter en valt daarmee precies binnen de maximaal gestelde hoogte van 3,5 meter. Dat geldt echter niet voor het dakterras gelegen achter de dakopbouw. De hoogte van het hekwerk overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter en is daarmee een overschrijding van de regels.

#### *Dakterras:*

Door het realiseren van een dakopbouw blijft het dakterras achter de dakopbouw een ondergeschikt bouwdeel. De overschrijding van de bouwhoogte is minimaal en het is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Bovendien zien we al eerder een dakterras op gelijke wijze gerealiseerd.

## **Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

**Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.**