

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:202114409

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Berberisstraat 29 door het maken van een dakopbouw met dakterras

Adres: Berberisstraat 29

Datum Besluit (P) (GG): 06-12-2021

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8138707.out.pdf

Documentid: 36083064

Bestandsgrootte: 0,12



# Den Haag

**Retouradres**

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Berberisstraat 29

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 2 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Berberisstraat 29 door het maken van een dakopbouw met dakterras.

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.

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 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**

202114409/8138707

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

-



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)

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 bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding-dakopbouw' zijn opgenomen;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd voor onder andere wonen waarbij gebouwen binnen het bouwvlak met een bouwhoogte van maximaal 11 meter mogen worden gerealiseerd en ter plaatse van de bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding-dakopbouw' tevens een dakopbouw met een maximale hoogte van 3,5 meter op de bestaande bebouwing.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximale bouwhoogte, 11 meter, met circa 0,3 meter door het dakterras.

Op grond van het bestemmingsplan 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<sup>o</sup> 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 waar de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 29 september 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***

*Het bouwplan wordt getoetst aan de Welstandsnota.*

*Hoewel de commissie zich een dakopbouw op dit pand kan voorstellen en de hoofdvorm in de vorm van een (voor)schild en een recht opgetrokken achtergevel onderschrijft kan zij niet instemmen met de architectonische uitwerking.*

*De commissie kan instemmen met de voorgevel in de vorm van een schild met dakramen, deze is gelijk aan eerder geaccordeerde initiatieven in de straat. Zij beoordeelt de achtergevel echter als onvoldoende gerelateerd aan de onderliggende bestaande gevelwand. Om de inpassing van het voorstel in een bredere context te kunnen beoordelen ziet de commissie graag een tekening van het toekomstige totaalbeeld voor de achtergevel over het hele architectonische ensemble en zijn*

*belendingen voorgelegd. De commissie kan zich een regelmatige indeling van deze pui voorstellen ten behoeve van een zorgvuldige beëindiging van het bouwblok.*

*De commissie betreurt de afwerking van de achtergevel in stuc maar kan ermee instemmen aangezien dit gevelmateriaal voor eerdere initiatieven is geaccordeerd. Zij vraagt het stucwerk in plaats van de nu voorgestelde witte kleurstelling van een grijze kleurstelling te voorzien.*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 12 oktober 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft het aangepast bouwplan op 20 oktober 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:

**Niet akkoord**

*Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.*

*Hoewel de commissie zich eerder een dakopbouw op dit pand kon voorstellen en de hoofdvorm in de vorm van een (voor)schild en een recht opgetrokken achtergevel onderschreef kon zij niet instemmen met de architectonische uitwerking.*

*Ook met het voorliggende aangepaste ontwerp kan de commissie niet instemmen. Zij beoordeelde de achtergevel eerder als onvoldoende gerelateerd aan de onderliggende bestaande gevelwand. Deze gevel is aangepast, echter om de inpassing van het voorstel in een bredere context te kunnen beoordelen ziet de commissie graag een tekening van het toekomstige totaalbeeld voor de achtergevel over het hele architectonische ensemble en zijn belendingen voorgelegd. De commissie betreurt de afwerking van de achtergevel in stuc maar kan ermee instemmen aangezien dit gevelmateriaal voor eerdere initiatieven is geaccordeerd. Zij vraagt het stucwerk in plaats van de nu voorgestelde witte kleurstelling van een grijze kleurstelling te voorzien. De commissie pleit voor de toepassing van een stalen hekwerk in een donkergrijze kleurstelling, het nu voorgestelde hekwerk in onbehandeld aluminium is laagwaardig, zeker in combinatie met het stucwerk van de achtergevel.*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 3 november 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 1 december 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.*

*Hoewel de commissie zich eerder een dakopbouw op dit pand kon voorstellen en de hoofdvorm in de vorm van een (voor)schild en een recht opgetrokken achtergevel onderschreef kon zij op detailniveau niet instemmen met het ontwerp.*

*De geleverde tekening van het toekomstige totaalbeeld voor de achtergevel over het hele architectonische ensemble en zijn belendingen toont aan dat de gevelcompositie een zorgvuldige beëindiging van het bouwblok oplevert. De commissie betreurt de afwerking van de achtergevel in*

*stuc maar kan ermee instemmen aangezien dit gevelmateriaal voor eerdere initiatieven is geaccordeerd. Zij onderschrijft de grijze kleurstelling. De commissie kan instemmen met het voorgestelde hekwerk in een donkergrijze kleurstelling in plaats van het eerder getoonde hekwerk in onbehandeld aluminium.*

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

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

**Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies 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:**

#### **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](http://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.

#### **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](http://www.omgevingsloket.nl)

### **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.

#### **Bouwbesluit 2012**

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://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>

#### **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.

#### **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.

**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 bouwaanduiding ‘Specifieke bouwaanduiding-dakopbouw’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 14.2.1 onder c van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte, 11 meter, met circa 0,3 meter door het dakterras.

Op grond van artikel 23.1.a van het bestemmingsplan 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<sup>o</sup> 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 van het dakterras is voldoende teruggelegd van de dakrand om zicht op dit hekwerk te voorkomen alsmede de privacy in de tuinen te bewaken. Het voorstel is stedenbouwkundig akkoord.*

**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.**