

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202310604

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Klimopstraat 208 door het maken van een dakopbouw

Adres: Klimopstraat 208

Datum Besluit (P) (GG): 08-03-2023

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8564388.out.pdf

Documentid: 37056420

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Klimopstraat 208

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202310604/8564388

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 12 januari 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Klimopstraat 208 door het maken van een dakopbouw.

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 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]

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



WAB0123

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)

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 ‘Bomenbuurt 2020’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-1’ en de bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – dakopbouw is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Bomenbuurt 2020’, omdat de maximum bouwhoogte wordt overschreden bij het hekwerk voor het dakterras.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet 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 1^o 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’.

Wij hebben in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan beoordeeld of de aanvraag voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en fietsen op basis van de gestelde parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Bij deze aanvraag is sprake van een verbouwplan zonder functiewijziging, welke getoetst is aan de autoparkeernorm voor appartementen in de gebiedsindeling vooroorlogse stadswijken, en waarbij is gebleken dat de extra vraag naar autoparkeerplaatsen minder dan 0,5 parkeerplaats bedraagt.

Op grond van artikel 1:3, in samenhang met artikel 1:4, lid 2 van de nota wordt de autoparkeervraag bij minder dan 0,5 pp naar beneden afgerond naar 0 en geldt er in dit geval geen autoparkeereis.

De fietsparkeernormen hebben betrekking op de nieuwbouw en verbouw van kantoren, bedrijven en voorzieningen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Voor de fietsparkeernormen bij woningen zijn de eisen voor buitenbergingen vanuit het Bouwbesluit 2012 van toepassing en hebben wij als zodanig de aanvraag beoordeeld.

De aanvraag voldoet daarmee aan artikel 5 van het 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 8 maart 2023 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 .

Eerder kon de commissie zich een dakopbouw voorstellen op deze woning en onderschreef zij de gekozen hoofdopzet. Op het niveau van de detaillering kon de commissie op enkele onderdelen echter niet instemmen met het ontwerp. Hoewel in het voorliggende aangepaste ontwerp stappen zijn gezet kan de commissie er op detailniveau niet mee instemmen.

De detaillering van de dakrand in de achtergevel in de vorm van slechts een kraallat met vrij grove zinken kraal is onvoldoende. De commissie heeft tevens geen inzicht in de aansluiting van de windveer op de dakrand. Wellicht is het doorzetten van de windveer een mogelijkheid maar dit is slechts te zeggen indien de aansluiting gedetailleerd wordt. Het boeiboord van de dakkapel is onvoldoende zorgvuldig gedetailleerd en dient van een echt houten boeiboord te worden voorzien. Het lijkt om een houten plaatmateriaal te gaan.

Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast. Dit aangepaste plan is opnieuw getoetst aan de welstandsnota.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 8 maart 2023 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 voorstellen op deze woning en onderschreef zij de gekozen hoofdopzet. Op het niveau van de detaillering kon de commissie op enkele onderdelen echter niet instemmen met het ontwerp. In het voorliggende aangepaste ontwerp zijn de openstaande punten opgelost.

De detaillering van de dakrand in de achtergevel in de vorm van een houten boeideel, kraallat en zinken kraal is conform de oorspronkelijke detaillering van het blok en beoordeelt de commissie als zorgvuldig. De aansluiting van de windveer op de dakrand is nu gedetailleerd en meer inzichtelijk; boeideel en windveer lopen onder verstek door, dit levert een eenduidig beeld op. Het boeiboord van de dakkapel is voldoende zorgvuldig gedetailleerd met een houten boeideel, kraallat en zinken kraal.

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 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 constructietekeningen 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

Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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.

Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn.
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan 4 wooneenheden.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

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

Deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Bloemenbuurt 2020’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-1’ en de bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – dakopbouw zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 14.2.1.c van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte door het hekwerk bij het dakterras.

Het bestemmingsplan biedt een toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid in artikel 23.1.a. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

De bebouwing in dit deel van de Bloemenbuurt bestaat voor het grootste deel uit bebouwing met woningen van drie bouwlagen met een plat dak.

Op enkele woningen in de straat en directe omgeving zijn al soortgelijke dakopbouwen gerealiseerd. Deze dakopbouwen hebben aan de voorzijde een hellend dakvlak met daarin opgenomen meerdere dakkapellen en aan de achterzijde in veel gevallen een toegevoegd dakterras.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is er een mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren van 3,5 meter hoog. De aangevraagde dakopbouw valt daar binnen. Voor de dakopbouwen op dit blok, maar ook aan de overzijde en verderop in de straat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt bepaald dat er een dakschild boven de voorgevel gemaakt dient te worden. Ook hier voldoet deze dakopbouw aan.

In een eerder aanvraag is gesteld dat de bijzondere omstandigheid is dat de woning op de kop van het blok ligt en een verbijzondering in de volume-opbouw van de dakopbouw stedenbouwkundig mogelijk maakt. Deze is gevonden in het maken van een kapverdieping.

De overschrijding van de bouwhoogte van het hekwerk van het dakterras, dat bestaat uit dakschild wordt stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar geacht, doordat de impact hiervan op de ruimtelijke beleving vanuit de omgeving minimaal is in vergelijking tot de mogelijkheid die het bestemmingsplan op dezelfde plek biedt voor de realisatie van een dakopbouw tot aan de grens van de bouwaanduiding ‘dakopbouw’. In volume sluit dit deel lage dakschild aan op de bestaande metselwerk dakopstand..

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 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.