

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202321011

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning De Vriesstraat 6 door het maken van een dakopbouw

Adres: De Vriesstraat 6

Datum Besluit (P) (GG): 14-11-2023

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8817204.out.pdf

Documentid: 37567465

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor De Vriesstraat 6

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202321011/8817204

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 30 juni 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning De Vriesstraat 6 door het maken van een dakopbouw.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit kan worden verleend.

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

Deze reacties hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. Echter ze zijn wel aanleiding geweest om kritische vragen te stellen en in de voorwaarde voor constructie staan extra punten die aangetoond moeten worden voor start bouw. De weerlegging van de reacties is bijgevoegd. Deze moeten 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.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in de artikel 2.1, lid 1, onder a van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijn-den-haag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
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.

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 ‘Bezuidenhout 1^e herziening’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-2’ en de bouwaanduiding: ‘Specifieke bouwaanduiding – dakopbouw’ is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een dakopbouw en de functie wonen.

Wij hebben in overeenstemming met het 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 23 augustus 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 op dit bouwblok voorstellen en stemde zij in met de hoofdvorm, zij kon echter niet instemmen met de kozijndetaillering. Hoewel de kozijndetaillering in het voorliggende aangepaste ontwerp is aangepast kan de commissie er niet mee instemmen. De voorgestelde afgeschuinde profilering komt onvoldoende overeen met de kozijndetaillering binnen de bestaande gevelwand. De blokprofilering ter hoogte van de eerste verdieping is een zorgvuldige vervanging van de oorspronkelijke kozijnen en zorgvuldig in relatie tot de bestaande gevelwand. Deze kozijndetaillering is niet identiek aan de detaillering die nu getekend is in de bouwkundige tekeningen zoals gesuggereerd wordt in het begeleidend schrijven.

Naar aanleiding van dit advies is het ontwerp aangepast. Dit nieuwe ontwerp is opnieuw beoordeeld.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 1 november 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 op dit bouwblok voorstellen en stemde zij in met de hoofdvorm, zij kon echter niet instemmen met de kozijndetaillering. De kozijndetaillering is in het voorliggende aangepaste ontwerp iets aangepast. De commissie kan er echter niet mee instemmen. Er is nog altijd sprake van een afgeschuinde detaillering. Deze profilering komt onvoldoende overeen met de kozijndetaillering binnen de bestaande gevelwand. De blokprofilering ter hoogte van de eerste verdieping (De Vriessstraat 4) direct onder het onderhavige appartement is een zorgvuldige vervanging van de oorspronkelijke kozijnen en zorgvuldig in relatie tot de bestaande gevelwand.

Naar aanleiding van dit advies is het ontwerp aangepast. Dit nieuwe ontwerp is opnieuw beoordeeld.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft 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 dit bouwblok voorstellen en stemde zij in met de hoofdvorm, zij kon echter niet instemmen met de kozijndetaillering. De commissie stemt in met de voorliggende aangepaste kozijndetaillering. Deze blokprofilering komt voldoende overeen met de kozijndetaillering binnen de bestaande gevelwand, is een zorgvuldige vervanging van de oorspronkelijke kozijnen.

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.

- gezien de onzekerheid over de huidige staat van de bestaande constructie en met name de bestaande fundering dient door een deskundige te worden vastgesteld of bestaande fundering voldoende draagkrachtig is;
 - de gegevens van de fundering;
 - een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

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;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloopterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

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>

Huisvestingsverordening 2015-2019 Gemeente Den Haag

U heeft voor alle woonruimten, met uitzondering van de hieronder genoemde type a t/m d, een onttrekkingsvergunning nodig indien:

- een woning geheel of gedeeltelijk wordt onttrokken aan de bestemming tot (permanente) bewoning;
- een woning wordt omgezet van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte voor meer dan 3 personen;
- een woning wordt verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten indien deze zijn gelegen in één van de volgende gebieden: Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (excl. Spoorwijk).

Woningtypen:

- a. onzelfstandige woonruimten;
- b. standplaatsen voor woonwagens en ligplaatsen voor woonschepen;
- c. woningen van toegelaten instellingen die ten behoeve van herstructurering gesloopt zullen worden;
- d. samen te voegen woningen.

Bel voor informatie hieromtrent naar 14070 of kijk op:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/to/Woning-verbouwen-tot-meerdere-woningen-woningvorming.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 (beantwoording reacties)

Tijdens de reguliere voorbereidingsprocedure van de aanvraag zijn schriftelijke reacties ingediend.

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van natuurlijke personen die een zienswijze hebben ingediend, in deze nota geanonimiseerd en voorzien van een uniek nummer.

Ingekomen reacties:

1. zw1
2. zw2
3. zw3

In de schriftelijke reacties wordt verzocht om de vergunning niet te verlenen. Kort samengevat hebben de reacties betrekking op het volgende:

1. “Er zit zwam in de kruipruimte van De Vriesstraat nummer 2. Dit is vastgesteld door een specialist en dient gesaneerd te worden. Echter heeft de VvE van De Vriesstraat nummer 2 - 4 -6 daar geen actie op ondernomen.
In de kruipruimte van De Vriesstraat 12, de naastgelegen woning, is in december 2022 zwam geconstateerd. Hierbij is ook houtrot in de vloer en balken vastgesteld door een specialist. In de week van 24 april 2023 is bij de Vriesstraat 12 de zwam verwijderd, zijn balken vervangen, is extra ondersteuning en een nieuwe vloer aangebracht. Gezien de staat waarin de schimmel aanwezig was, is aannemelijk dat er ook bij De Vriesstraat nummer 2 houtrot in de balken en vloer aanwezig is. Dit tast de draagkracht van de fundering van het pand aan. Tot op heden is er geen zwambestrijding bij de Vriesstraat nummer 2 verricht en het is onduidelijk wanneer dat gedaan wordt.” (zw1, zw2, zw3);
“In de woningen van De Vriesstraat 10 en 12 zijn in de loop der tijd veranderingen in de constructie gedaan. Op nummer 12 is een draagmuur gedeeltelijk verwijderd en een stalen draagbalk geplaatst. Deze is berekend op het bestaande gebouw zonder dakopbouw.
Op nummer 10 is ook een draagmuur gedeeltelijk verwijderd en geen stalen draagbalk geplaatst. Een dakopbouw op het naastgelegen pand is hierdoor bouwtechnisch niet mogelijk; het pand heeft niet voldoende draagkracht om het extra gewicht gelijkmatig te kunnen opvangen en verdelen. Een dakopbouw leidt tot ernstige schade aan de woningen.” (zw1, zw2, zw3);
“30 jaar geleden werd al vastgesteld dat de balkons op De Vriesstraat nummer 4 en 6 verzakt waren. De oorzaak hiervoor lag vermoedelijk bij de fundering. Daar is destijds en tot op heden niets aan gedaan door de VvE of eigenaren van de nummers 2, 4 en 6. Dit maakt dat een dergelijke dakopbouw niet mogelijk is door de slechte fundering en verzakte balkons.” (zw1, zw2, zw3);
‘In de muren van De Vriesstraat nummer 2 zitten scheuren. Dit heeft vermoedelijk te maken met de slechte fundering’.
2. “De dakopbouw kost verschillende woningen op de begane grond zon in de tuin. Dit is niet wenselijk voor de bewoners van deze woningen.”
3. “Een dakopbouw mag alleen aangevraagd worden voor gezinsbewoning. De Vriesstraat nummer 6 wordt al jaren verhuurd aan 2 studenten. Het vermoeden bestaat dat de eigenaar van nummer 6 de dakopbouw wil gebruiken om meerdere studenten te huisvesten. Er is in 2021 een aanvraag gedaan voor woningonttrekking kamerverhuur van deze woning. Deze aanvraag is destijds afgewezen.”.

4. “De vermindering van het aantal zonuren in de tuin en woning heeft in de toekomst invloed op de verkoopprijs van het huis. Een dakopbouw op De Vriesstraat nummer 6 leidt tot waardevermindering van diverse omliggende woningen.”
5. “Op 26 april 2023 is de aanvraag voor een vergunning voor de dakopbouw op hetzelfde adres afgewezen. Kenmerk 20222757/8622535.”

Ten aanzien van deze reacties overwegen wij als volgt:

Ad 1. Reclamanten hebben zorgen geuit over de draagkracht van de fundering. Gewezen wordt op geconstateerde zwam in de kruipruimte van De Vriesstraat 2, mogelijke aanwezigheid van houtrot in de balken en vloer bij De Vriesstraat 2, constructieve wijzigingen in De Vriesstraat 10 en 12, verzakte balkons van De Vriesstraat 4 en 6 en scheuren in de muren van De Vriesstraat 2.

Het door reclamanten gestelde, leidt niet tot het niet kunnen verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning. Wel zijn naar aanleiding van de ingediende reacties voorwaarden opgenomen in het besluit. Gezien de onzekerheid over de huidige staat van de bestaande constructie en met name de bestaande fundering dient door een deskundige te worden vastgesteld of de bestaande fundering voldoende draagkrachtig is. Minimaal drie weken voor uitvoering van de werkzaamheden moeten onder andere gegevens van de fundering ingediend worden bij de gemeente. De gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Ad 2. Gebleken is dat de dakopbouw geheel past binnen de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. Om dit initiatief te kunnen realiseren is benodigd een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’. De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ wordt getoetst aan een beperkt toetsingskader. Dit toetsingskader is vastgelegd in artikel 2.10 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Wij moeten beoordelen of zich één of meer van de weigeringsgronden uit voornoemd artikel voordoen. Als dat niet het geval is, moet de omgevingsvergunning worden verleend (een zogeheten gebonden beschikking). Als dat wel het geval is, moet de gevraagde vergunning worden geweigerd. Wij hebben daarbij geen ruimte om een belangenafweging te maken. Omdat het bouwplan voldoet aan voornoemd toetsingskader zijn wij gehouden de vergunning te verlenen. De gevolgen van het plan voor de bezonning maken geen onderdeel uit van dit toetsingskader.

Wel is met het vaststellen van het geldende bestemmingsplan rekening gehouden met bezonning. Bij het opstellen van het bestemmingsplan ‘Bezuidenhout, 1e herziening’ is een bezonningsonderzoek uitgevoerd om te bepalen op welke locaties het mogelijk is een dakopbouw toe te voegen. Hierbij is de Haagse bezonningsnorm gehanteerd. In de Haagse bezonningsnorm wordt getracht een modus te vinden tussen het behouden van enige bezonning op bestaande woningen, maar toch de uitbreiding van bestaande bebouwing niet geheel te blokkeren. De aangevraagde dakopbouw voor de De Vriesstraat 6 is passend binnen dit bestemmingsplan.

Ad 3. Als toegelicht onder ad 2., geldt voor deze aanvraag een beperkt toetsingskader. Onderdeel van dit kader is een toetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van de De Vriesstraat 6 is in het bestemmingsplan de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - dakopbouw’ opgenomen. Dat houdt in dat op deze locatie een dakopbouw met een hoogte van maximaal 3,5 meter gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan is ook een definitie van de term ‘dakopbouw’ opgenomen. Hieruit volgt dat de dakopbouw direct in verbinding moet staan met een bestaande woning. Met andere woorden: dakopbouwen dienen ter vergroting van een reeds bestaande woning en mogen dus niet gebruikt worden om nieuwe woningen te bouwen. Het bestemmingsplan geeft echter

geen beperkingen over de samenstelling van de bewoners. Voornoemde neemt niet weg dat voor het omzetten (veranderen) van een woning in kamerbewoning een omzettingsvergunning nodig is. Dat is een andere vergunning dan deze omgevingsvergunning. Met het verlenen van de omgevingsvergunning, is niet verleend een omzettingsvergunning. Voor meer informatie over de omzettingsvergunning verwijzen wij u naar de volgende pagina:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/vergunning-woning-omzetten-in-kamerbewoning-aanvragen.htm>

Ad 4. Eventuele waardevermindering van een woning kan geen reden vormen om op voorhand geen omgevingsvergunning te verlenen. Denkt u dat u uw gebouw of grond minder waard is geworden door de verleende omgevingsvergunning? Dan kunt u bij de gemeente planschade melden. U vraagt dan om een vergoeding van de door u geleden schade. In die procedure zal beoordeeld worden of sprake is van schade. En of deze eventuele schade kan leiden tot een tegemoetkoming.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de volgende website:

<https://www.denhaag.nl/nl/meldingen/meldingen-schade/vergoeding-planschade-aanvragen.htm>

Ad 5. Op 26 april 2023 is geweigerd een omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning De Vriesstraat 6 door het maken van een dakopbouw. Er waren twee weigeringsgronden. Binnen de vorige aanvraag was onvoldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Bovendien had de Welstands- en Monumentencommissie beoordeeld dat het bouwwerk niet voldeed aan redelijke eisen van welstand.

Een in het verleden geweigerde omgevingsvergunning maakt niet dat men geen nieuwe aanvraag omgevingsvergunning meer kan indienen. Met de nu voorliggende aanvraag zijn constructieve gegevens ingediend, deze zijn akkoord bevonden. Wel is het zo dat gegevens van de fundering nog ingediend moeten worden bij de gemeente. De gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen (zie onder ad 1). De op 26 april 2023 geweigerde aanvraag is niet identiek aan het nu vergunde initiatief. Ook het nu voorliggende initiatief is beoordeeld door de Welstands- en Monumentencommissie. Geoordeeld is dat het huidige bouwplan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

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