

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:202328432

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Azaleastraat 28 door het maken van een dakopbouw met dakterras

Adres: Azaleastraat 28

Datum Besluit (P) (GG): 19-04-2024

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8933139.out.pdf

Documentid: 37877003

Bestandsgrootte: 0,12



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Azaleastraat 28

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202328432/8933139

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 november 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Azaleastraat 28 door het maken van een dakopbouw met dakterrass.

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](http://www.mijndenhaag.nl)

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

[www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)



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 ‘Bloemenbuurt’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-1’ 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 ‘Bloemenbuurt’, omdat de maximum bouwhoogte wordt overschreden door het hekwerk van 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 2° 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 bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ beoordeeld of de aanvraag voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en fietsen op basis van de gestelde parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

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 Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op **24 januari 2024** beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan de Welstandsnota. Haar advies luidt als volgt:

### **Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Eerder kon de commissie instemmen met de hoofdpzet van de dakopbouw, maar zij had nog enkele opmerkingen over de architectonische uitwerking. Zij constateert dat er goed is gereageerd op een groot deel van de eerdere bezwaren. Zij reageert positief dat aansluiting is gezocht bij de eerder geaccordeerd plannen in de straat, bijvoorbeeld wat betreft de maat van de setback in combinatie met het laten vervallen van het terras aan de voorzijde en de raamindelingen, het uitvoeren van de voor- en achtergevel in zink, het spijlenhekwerk aan de achterzijde zonder toepassing van glas,

De commissie vroeg eerder om de maatvoeringen en de specificatie van kleuren en materialen compleet te maken en de tekeningen consequent op elkaar af te stemmen. De kleurspecificatie van het stalen hekwerk en de maatvoering van de luifel ontbreken nog steeds. De commissie kan instemmen met de hoogte van de zonnepalen op de overzichtstekeningen, echter dient detail 6 daarop afgestemd te zijn. Eerder vroeg zij om de kozijnprofilering als blokprofiel te tekenen. Het nu getekende kozijnprofiel is nog steeds geen blokprofiel. Dit is de eerste opbouw op dit bouwblok, daarom adviseert de commissie om hier de wachtgevels in een grijze kleur (Ral 7037) te maken, conform het geaccordeerde plan op nummer 76.

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

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op **3 april 2024** beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan de Welstandsnota. Haar advies luidt als volgt:

### **Akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Eerder kon de commissie instemmen met de hoofdpzet van de dakopbouw, maar zij had nog enkele opmerkingen over de architectonische uitwerking. Zij reageert positief dat aansluiting is gezocht bij de eerder geaccordeerd plannen in de straat, bijvoorbeeld wat betreft de maat van de setback in combinatie met het laten vervallen van het terras aan de voorzijde en de raamindelingen, het uitvoeren van de voor- en achtergevel in zink, het spijlenhekwerk aan de achterzijde zonder toepassing van glas. De commissie constateert dat in het voorliggende plan de kleur- en materiaalstaat en de maatvoering compleet zijn gemaakt en dat de detaillering is aangepast. Er is adequaat gereageerd op de eerdergenoemde bezwaren. De commissie gaat akkoord met het voorliggende plan.

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.**

**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 gegevens van de bestaande dakbalken en de berekening en tekening van de versterking van de bestaande dakbalklaag als gevolg van de verhoogde belastingen in de nieuwe toestand.

**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 m<sup>3</sup> 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](http://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’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-1’ en de bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – dakopbouw’ is opgenomen.

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

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

*Wij zijn bereid de geconstateerde afwijking van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt:*

*In het kader van het bestemmingsplan is hier onderzocht of een dakopbouw voorstelbaar is. Op basis van de in beeld gebrachte bezonning en ruimtelijke criteria (stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en architectonisch) is de conclusie dat hier een dakopbouw mogelijk is binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding ‘dakopbouw’.*

*Echter zijn terrassen alleen voorstelbaar op het bestaande dak. Het voorstel voldoet hier inmiddels aan doordat het dakterras op het bestaande dakoppervlak is gepositioneerd. Het dakterras houdt hiermee de contouren van het bestaande dak aan.*

### **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’.**