

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:201807239

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het in- en uitwendig veranderen en vergroten door het bouwen van een dakopbouw van de woningen Fahrenheitstraat 14 en 20, de winkel Fahrenheitstraat 16 en de achterliggende werkplaats in een winkel en 7 woningen

Adres: Fahrenheitstraat 20-14-16

Datum Besluit (P) (GG): 11-10-2018

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6926361.out.pdf

Documentid: 33653879

Bestandsgrootte: 119423



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Fahrenheitstraat 14, 16 en 20

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 16 april 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten door het bouwen van een dakopbouw van de woningen Fahrenheitstraat 14 en 20, de winkel Fahrenheitstraat 16 en de achterliggende werkplaats in een winkel en 7 woningen.

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.**

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

201807239/6926361

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

div.

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201807239/6926361

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 zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie' en 'Winkelfunctie' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier'.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)', waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming 'Wonen-1', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dakopbouw', de functieaanduiding 'gemengd' en de gebiedsaanduiding 'overige-zone-gemeentelijk beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 7 september 2018 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan (mogelijk) sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. Aangezien voor dit bouwplan geen grond wordt verplaatst, geroerd of verwijderd, kan in dit specifieke geval worden ingestemd met de voorgenomen functiewijziging. Daarnaast wordt de (eventueel) toekomstige sanering niet belemmerd door de totstandkoming of wijziging van het bouwwerk. Door de realisering van de functiewijziging ontstaan geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het bouwwerk. Er is daarom geen schade of gevaar te verwachten zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. De omgevingsvergunning kan worden verleend en in werking treden.

Bij het wijzigen van de bouwplannen moeten deze plannen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden.

### **Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 29 augustus 2018 en 26 september 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

Haar advies van 29 augustus 2018 luidt als volgt: Niet akkoord

‘Hoewel de commissie het toevoegen van een kap, het wijzigen van de achtergevel en het wijzigen van de gevel van de bebouwing in het binnengebied mogelijk acht, kan zij niet instemmen met dit voorstel.

Hoewel de commissie het toevoegen van een kap bij deze architectuur passend acht, voegt de nu voorgestelde kapvorm zich onvoldoende naar de structuur van het blok dat bestaat uit twee individuele panden. Deze pandstructuur zou herkenbaar moeten blijven in de kap.

De invulling van de kap - de positionering van de dakkapellen en de loggia - is ook onvoldoende gerelateerd aan de onderliggende gevelritmiek en de ornamenten in de gevelbeëindiging. Daarnaast zijn de dakkapellen fors in verhouding tot het dakvlak en de onderliggende architectuur. De detaillering van de loggia ontbreekt voor een volledige beoordeling.

De commissie waardeert het herstel van oorspronkelijke gemetselde ornamenten in de gevelbeëindiging, maar merkt op dat de dakranden ernaast niet volgens de oorspronkelijke situatie gedetailleerd worden. De dakranddetaillering is te vlak bij deze architectuur. Deze zou met een extra lat en een kraal moeten worden uitgevoerd. De oorspronkelijke consoles ontbreken.

Ook aan de achterzijde blijft de structuur van twee individuele panden onvoldoende herkenbaar met de voorgestelde gevelwijzigingen. Door het toevoegen van het balkon op de derde verdieping tussen de uitbouwen worden de panden samengevoegd. Het balkon aan de derde verdieping is bovendien niet passend bij de structuur van dit binnengebied. Het balkon aan de uitbouw op de tweede verdieping eveneens onvoldoende passend bij de structuur van het pand en dit binnengebied.

De terrassen op de uitbouwen aan de achterzijde steken te ver het binnengebied in, waardoor deze daarin storend aanwezig zijn. De commissie is bovendien niet overtuigd van het toevoegen van een nieuw type hekwerk aan de achterzijde op de derde verdieping. De commissie constateert dat de hekwerken aan de achterzijde op de verdiepingen in de bestaande situatie niet overeenkomen met de werkelijke situatie.

Het pand in het binnengebied is in opzet en vormgeving onvoldoende samenhangend en is door het balkon aan de voorzijde, het dakterras en de gevelindeling onvoldoende ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. De gevelritmiek in de oorspronkelijke situatie zou meer aanleiding kunnen geven voor een passende nieuwe invulling. Het dak van de uitbouw aan het bijgebouw zou ten behoeve van een heldere opzet gebruikt kunnen worden voor een terras.’

Op 7 september 2018 heeft u gewijzigde gegevens ingediend.

Het advies van 26 september 2018 luidt als volgt: Akkoord

‘Eerder kon de commissie niet instemmen met de over de twee individuele panden voorgestelde kap, omdat daarmee de pandstructuur te weinig herkenbaar bleef. In het aangepaste voorstel springt de kap tussen de twee panden verder terug, waardoor de individuele panden voldoende herkenbaar blijven. Beide panden krijgen nu een dakloggia achter de opgemetselde dakrand en een smallere dakkapel in het naastgelegen dakvlak. De commissie acht dit passend bij de onderliggende architectuur. De dakranden zijn nu voldoende passend gedetailleerd met kraal, kraallat en consoles.

Aan de achterzijde zijn zowel het balkon op de derde verdieping, het balkon aan de uitbouw op de tweede verdieping, als de dakterrassen op de hoge uitbouwen uit het voorstel verdwenen.

Hierdoor blijft de oorspronkelijke structuur behouden. De achtergevel van de dakopbouw sluit in indeling aan bij de bestaande gevels en is akkoord.

Het pand in het binnengebied is nu in opzet samenhangend en ondergeschikt aan de hoofdbebouwing, doordat het eerder voorgestelde balkon en het dakterras zijn komen te vervallen en de nieuwe gevelritmiek op de oorspronkelijke is afgestemd. Het dakterras op de bestaande uitbouw sluit hier goed bij aan.'

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

### **Eindoordeel activiteit 'Bouwen'**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit 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 gegevens betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen per mail ter beoordeling te worden aangeleverd via [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl) aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. ons kenmerk 201807239.

U kunt de onderstaande gegevens ook 'uploaden' via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- de gegevens van de fundering;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze.
- 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.
- een stempelpplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken;

- de berekening of detaillering van de brandwerendheid van de constructie;
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons;  
*noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.*

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

### **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.

### **Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)**

#### **Artikel 2.83 lid 5**

Opmerking: De winkelfunctie (VR A0.3), mag enkel als winkelfunctie gebruikt worden door de bewoner van deze woonfunctie.

#### **Artikel 2.84 lid 1**

Opmerking: De WBDBO tussen (BVO B0.1) en woonfunctie (BVO E1.1) dient ten minste 30 minuten te bedragen. Hierdoor dient het dak en de dak-openingen een WBDBO te bezitten van 30 minuten, of er dient aangetoond te worden dat er geen brandoverslagtraject mogelijk is door middel van een NEN 6068 berekening.

#### **Artikel 2.84 lid 8**

Opmerking: De gevelopeningen van de woonfunctie (BVO B0.1) dienen uitgevoerd te worden met de aangegeven brandwerendheid zoals op tekening AOV-SET-20-A2 is aangegeven.

## **Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand**

### **Artikel 6.21 lid 1**

Opmerking: Er zijn geen rookmelders aangebracht vanaf de uitgang van de verblijfsruimte tot aan de uitgang van de woonfunctie.

### **Nadere aanwijzingen**

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

### **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.

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 het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

### **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 bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

### **Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool**

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

### **Recht van erfpacht**

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. U dient hierover contact op te nemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Geo-informatie en Erfpachtbedrijf Postbus 12655 2500 DP Den Haag, telefoon 070 - 353 5240.

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

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)’, waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming ‘Wonen-1’, de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-dakopbouw’, de functieaanduiding ‘gemengd’ en de gebiedsaanduiding ‘overige-zone-gemeentelijk beschermd stadsgezicht’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23.2.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat het bouwvlak wordt overschreden.

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

De overschrijding van het bouwvlak is een grotendeels bestaande situatie. Het gebouw op het achterterrein is ondergeschikt aan de hoofdbebouwning. Het plan vormt geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 32 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat het splitsen van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen niet toegestaan is.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Omdat wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 35.1 zijn wij bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 35.1, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **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 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.**