

## **Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:201902383

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de dakopbouw van de woning Lange Poten 37 en winkel Lange Poten 39 ten behoeve van de realisatie van 4 appartementen

Adres: Lange Poten 37-39

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 01-04-2020

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit-heroverweging (P)

Bestandsnaam: A7563618.out.pdf

Documentid: 34752155

Bestandsgrootte: 0,12



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

Beslissing op bezwaarschrift kenmerk B.2.19.2527.001 tegen het besluit van 21 mei 2019 inzake weigering omgevingsvergunning voor Lange Poten 37 en 39 en het in heroverweging verlenen van de omgevingsvergunning

Geachte heer,

Op 1 februari 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de dakopbouw van de woning Lange Poten 37 en winkel Lange Poten 39 ten behoeve van de realisatie van vier appartementen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Bij besluit van 21 mei 2019 met kenmerk: 201902383/7182186 hebben wij de gevraagde vergunning geweigerd.

Op 19 juni 2019 heeft mr. A.M. Nijboer, advocaat bij Kennedy van der Laan B.V. te Amsterdam, namens u tegen dit besluit een bezwaarschrift ingediend. In dit bezwaarschrift geeft uw gemachtigde aan dat de beleidsregel 'Bouwkundig Splitsen Dakopbouwen' niet van toepassing is op het door u ingediende plan. In geval de beleidsregel wel van toepassing is, is uw gemachtigde van mening dat er geen sprake is van strijdigheid, omdat de beleidsregel voorziet in een afwijkingsmogelijkheid die in dit geval kan worden toegepast. Voor het overige zijn er volgens uw gemachtigde geen redenen om de aanvraag af te wijzen.

Na ontvangst van het bezwaarschrift hebben wij geconcludeerd dat de beleidsregel 'Bouwkundig Splitsen Dakopbouwen' inderdaad niet van toepassing is op uw bouwplan. Dit betekent dat dit onderdeel van het stedenbouwkundig advies komt te vervallen. Om medewerking te kunnen verlenen aan de afwijking van het bestemmingplan is naast een positief stedenbouwkundig advies ook een positief advies van de afdeling Monumentenzorg vereist. De bouwwerken zijn namelijk gelegen in een Rijksbeschermd stadsgezicht en hiervoor geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Bouwen binnen deze dubbelbestemming dient plaats te vinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden. De afdeling Monumentenzorg heeft meerdere malen negatief geadviseerd, waarvan het laatste negatieve advies is opgenomen in het bestreden besluit.

**Uw brief van**

\*(datum bezwaarschrift)

**Kenmerk bezwaarprocedure**

**B.2.19.2527.001**

**Ons kenmerk**

201902383/7563618

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
201902383/7563618

Aangezien de beleidsregel niet van toepassing is en er enkel nog een negatief advies van de afdeling Monumentenzorg voorligt, is het bouwplan opnieuw aan de afdeling Monumentenzorg voorgelegd. De afdeling Monumentenzorg heeft op 3 januari 2020 alsnog positief geadviseerd op het bouwplan.

Op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen zijn wij bereid af te wijken van het bestemmingsplan en kan de gevraagde omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' alsnog in heroverweging worden verleend.

Wij hebben op grond van artikel 7:3 onder e. van de Algemene wet bestuursrecht er van afgezien om u te horen, omdat aan uw bezwaar geheel tegemoet is gekomen, en geen belangen van derden worden geschaad.

De door uw gemachtigde gevraagde proceskosten wijzen wij toe. Wij kennen een bedrag toe van € 525,00 (1 punt voor het indienen van een bezwaarschrift).

De motivering van onze nieuwe beslissing vindt u in de bijlage, die per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

**Besluiten:**

**Met inachtneming van het vorenstaande, herroepen wij de beschikking van 21 mei 2019, met kenmerk 201902383/7182186.**

**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 alsnog te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde stukken.**

**Op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht kennen wij uw gemachtigde een proceskostenvergoeding toe voor het indienen van een bezwaarschrift voor een bedrag van € 525,00.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201902383/7563618

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.

Ten slotte wijzen wij 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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

## **Bijlage**

### **Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie G, nummers 5337 en 5338.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'woonfunctie' vastgesteld.

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 1', de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie - 2' en 'Waarde Cultuurhistorie', de (functie)aanduiding 'Wonen uitsluitend op de verdieping' en de bouwaanduiding 'max. bouwhoogten 10 en 12m' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Paraplulherzienting (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Paraplulherzienting Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:  
uitsluitend op de begane grondlaag:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening, zoals nader bepaald in lid 5.5;
- c. horeca in de categorie "licht" van de Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in Bijlage 2 van de regels van dit plan en zoals nader bepaald in lid 5.5;

uitsluitend op de verdiepingen:

- d. wonen;
- e. maatschappelijk, waaronder wordt verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven en welzijnsvoorzieningen;
- f. kantoor, zoals nader bepaald in lid 5.5;

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 10 respectievelijk 12 meter.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de bouwhoogten van 10 respectievelijk 12 meter en de bepalingen met betrekking tot de 'Waarde-Cultuurhistorie'. 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. Op grond van het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is 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 planregel(s). Wij zijn bereid deze afwijking(en) toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie in het pollergebied. Binnen dit gebied is autoverkeer zeer ongewenst. Wij zien daarom af van het opleggen van een parkeereis.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 27 maart 2019 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 en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

### **Akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

"Eerder kon de commissie reeds instemmen met een kap die de twee panden samenbindt. Echter, zij achtte toen de voorgestelde kap te hoog en miste een zijschild aan beide zijden waardoor ook daadwerkelijk sprake kon zijn van een kap.

In het voorliggende aangepaste voorstel is de kap verlaagd en aan beide zijden gedeeltelijk voorzien van een schild. De commissie kan hiermee instemmen.

De dakkapellen in het voordakvlak zijn in vormgeving en kleurstelling versoberd, waardoor de commissie ze passend acht bij de onderliggende jaren '30 architectuur.

De roeden van de vensters in de dakkapellen zijn helaas niet gedetailleerd. De commissie pleit ervoor om deze zo slank mogelijk uit te voeren en een donkere kleurstelling tot te passen voor de inwendige afstandsprofielen tussen het glas, waardoor deze het lood in de bestaande stalen kozijnen zo goed mogelijk kunnen benaderen."

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

**Uit de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht alsnog kan worden verleend.**

**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. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl). Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook 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 (inclusief windbelasting) en de vernieuwde opbouw;
- 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 de vloerafscheidingen 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.

**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**

### **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 bouwen aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

### **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>

### **Activiteit 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 1', de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie - 2' en 'Waarde Cultuurhistorie', de (functie)aanduiding 'Wonen uitsluitend op de verdieping' en de bouwaanduiding 'max. bouwhoogten 10 en 12m' zijn opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 lid 2, sub a, onder b, van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximale bouwhoogte van 10m met 2,25m. en de bouwhoogte van 12m met 0,75m.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan artikel 26 lid 2, sub a. van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen conform de cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd stadsgezicht, op grond van de volgende motivering:

Monumentenzorg komt mede gelet op de positieve adviezen van stedenbouw en de Welstands- en Monumentencommissie tot een heroverweging. Een kap met zijschilden over de gehele lengte is weliswaar typologisch wenselijker maar ook met het ingediende plan is er sprake van een verbetering van het stadsbeeld in de Lange Poten omdat er nu een kap zichtbaar is over de gehele breedte boven de uit 1938 daterende gevel.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor wat betreft de bouwhoogte. 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, lid 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Lange Poten 37 en 39 lijkt door één voorgevel één pand, maar bestaat van oorsprong uit twee panden wat nog goed is te zien door de bouwkundige scheiding op de eerste, tweede en derde verdieping (dakopbouw) en twee aan elkaar gekoppelde lichthoven. Op de plankaart van het bestemmingsplan Binnenhof e.o. is ook een onderscheid tussen beide adressen waarneembaar. Lange Poten 37 bevat een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Lange Poten 39 bevat een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het initiatief heeft echter uit een dakopbouw met een bouwhoogte van ongeveer 12,75 meter. Hierdoor wordt de maximale bouwhoogte met respectievelijk 0,75 meter en 2,75 meter overschreden.

Het toevoegen van een dakopbouw is echter goed voorstelbaar. Hierdoor wordt er extra woonruimte toegevoegd en de huidige voorgevel krijgt een fatsoenlijke beëindiging. Het is wenselijk om de dakopbouw aan alle zijden te voorzien van een schilddak. Het initiatief beoogt een schilddak aan de volledige voorzijde en voor een deel aan beide zijde (zowel aan de voor- als aan de achterzijde) met een diepte van ongeveer 4,4 meter aan de voorzijde en 3,3 meter aan de achterzijde. Hierdoor is vanaf openbaar gebied een dakopbouw met dakschilden zichtbaar.

De overschrijding van de bouwhoogte is vanwege bovenstaande overwegingen stedenbouwkundig niet bezwaarlijk.

### **Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening’**

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht alsnog kan worden verleend.**