

## Documentenlijst Besluit (P) (GG)

### Algemene informatie:

Dossier:202101864

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Van de Spiegelstraat 13 door het vergroten van de serre op de 1e verdieping aan de achterzijde, het vervangen van de kozijnen en het verkleinen van het balkon op de serre

Adres: Van de Spiegelstraat 13

Datum Besluit (P) (GG): 07-05-2021

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7929424.out.pdf

Documentid: 35606889

Bestandsgrootte: 0,12



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

Zie documentenlijst

**Onderwerp**

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van de Spiegelstraat 13

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 1 februari 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Van de Spiegelstraat 13 door het vergroten van de serre op de 1e verdieping aan de achterzijde, het vervangen van de kozijnen en het verkleinen van het balkon op de serre.

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.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin 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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a 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]

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202101864/7929424

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**

Diverse

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

202101864/7929424

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 activiteit)

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

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'gemengd' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' bestemd voor:

- wonen. Ten behoeve van deze bestemming mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens tuinen, groenvoorzieningen en binnen het bouwvlak gebouwde parkeervoorzieningen toe;
- beneden peil gelegen gebouwde parkeervoorzieningen in niet meer dan één laag.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' zijn detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven met uitzondering van garagebedrijven, en maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van welzijn, onderwijs en onderwijsgerelateerde activiteiten, peuterspeelzaalwerk, kinderopvang en buitenschoolse opvang, toegestaan.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat:

- als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- de hoogte, respectievelijk goothoogte en/of nokhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 12 en 14 meter.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' voor wat betreft het gebruik en bouwkundig wijzingen binnen het bouwvlak.

Tevens is beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het (ver-) bouwplan niet toeneemt. De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

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

### **Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 10 maart 2021 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. Het advies luidt als volgt:

### **Niet akkoord**

*“Het pand Van de Spiegelstraat 13 maakt deel uit van het als architectonische eenheid ontworpen blok Van de Spiegelstraat 11 tot en met 15. De nummers 11 en 15 zijn beschermd als gemeentelijk monument, nummer 13 niet. Aan de voorzijde is sprake van een sterke samenhang van de drie panden. Aan de achterzijde verschillende panden van elkaar, met verschillende uitbouwen en toevoegingen als trappen naar de tuin.*

*Door dit bestaande gevarieerde beeld, acht de commissie een nieuwe serre met een eigen hoofdvorm en een eigen vormgeving in beginsel mogelijk. De voorgestelde hoofdvorm sluit vanzelfsprekend aan bij de beide buurpanden. De vormgeving is minder vanzelfsprekend. De nieuwe serre op de verdieping, de nieuwe gevel daaronder en de nieuwe trap hebben een zwaarte die niet past bij de architectuur van het individuele pand en niet bij het ensemble. Deze zwaarte wordt veroorzaakt door de verminderde transparantie van de serre en door de voorgestelde materialen en kleuren. De commissie vraagt een ranker ontwerp. Dat kan eigentijds zijn, maar wel in de geest van de oorspronkelijke serre.”*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 26 april 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 5 mei 2021 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. Haar advies luidt als volgt:

### **Akkoord**

*“Eerder heeft de commissie in beginsel ingestemd met een eigen en eigentijds ontwerp voor een nieuwe serre aan de achterzijde van het pand. Aan de voorzijde is sprake van een sterke, oorspronkelijke samenhang van de panden Van de Spiegelstraat 11 tot en met 15. Aan de achterzijde is inmiddels sprake van een gevarieerd beeld.*

*De nu voorgestelde serre op de eerste verdieping vormt met het terras op de serre, de trap naar de tuin en de nieuwe bekleding van de beganegrondgevel onder de serre een overtuigend geheel. De nieuwe toevoeging aan de achtergevel is herkenbaar eigentijds, maar verwijst naar en maakt interessant gebruik van elementen van de oorspronkelijke serretypologie.*

*De commissie spreekt haar waardering uit voor de zorgvuldige en hoogwaardige uitwerking van het ontwerp.”*

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

### **Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’**

**Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

**Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:**

**Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.**

**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. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

Benodigde constructieve gegevens:

- *de constructietekeningen.*

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

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden 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;
- 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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

## **Nadere aanwijzingen**

### **Intrekking omgevingsvergunning**

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

### **Overige vergunningen en toestemmingen**

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

### **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;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

### **Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag**

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.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 het huishoudelijk reglement van de VvE.

### **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 adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.