

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202319753

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Fahrenheitstraat 100 tot 2 appartementen (legalisatie) en het maken van zijdakuitbouwen

Adres: Fahrenheitstraat 100

Datum Besluit (P) (GG): 27-10-2023

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8803128.out.pdf

Documentid: 37538592

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Fahrenheitstraat 100

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202319753/8803128

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 12 juni 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Fahrenheitstraat 100 tot 2 appartementen (legalisatie) en het maken van zijdakuitbouwen.

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 bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en artikel 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.mijn-den-haag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

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 erop 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)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie' vastgesteld.

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

Activiteit 'Bouwen'

De aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - gemeentelijk beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' voor wat betreft de functie wonen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toelaatbare goothoogte en het wijzigen van de kapvorm.

Op grond van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' is het mogelijk hiervan af te wijken. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend, door met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken 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 conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen een vooroorlogse zone. Hierbij wordt een woning (koop 70-100m²) gesplitst in twee woningen (2x huur 40-70m²). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 0,60 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-avond. Bij een verbouwoontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevend moment. De bestaande functie woning heeft op het (nieuwe) maatgevend moment werkdag-avond een autoparkeervraag van 0,76 parkeerplaatsen en de nieuwe functie(s) woning hebben op dat moment een autoparkeervraag van 0,60 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag Nieuw – Bestaand = -0,16

parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een afname op het nieuwe maatgevend moment. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 0 (nul) parkeerplaatsen.

De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Verder is gebleken dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'.

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 9 augustus 2023 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 gebiedsaanduiding 'overige zone - gemeentelijk beschermd stadsgezicht'. Het advies luidt als volgt:

"De commissie adviseert positief over het uitbouwen van de beide zijdakvlakken. De toevoegingen zijn goed gerelateerd aan de kapverdieping. Zij bevinden zich op voldoende afstand van de voor- en achtergevel en blijven onder de rand van de kapverdieping. Daardoor blijft de kapverdieping herkenbaar, op zichzelf en in het kappenlandschap.

De vormgeving van de dakuitbouwen is neutraal, passend bij deze architectuur en in deze omgeving."

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 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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)', waar ter plaatse van het initiatief de bestemming 'Wonen - 1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone- gemeentelijk beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' voor wat betreft de volgende regels:

Op grond van artikel 23.2.1, onder b van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' mag de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen op deze locatie niet meer bedragen dan 8 meter, respectievelijk 10 meter. Deze aanvraag omgevingsvergunning ziet mede op de realisatie van een tweetal dakuitbouwen die een (bouw- en tevens) goothoogte kennen van 8,85 meter. Gelet op het voorgaande is de aanvraag omgevingsvergunning in strijd met bovengenoemde bouwregel.

Op grond van artikel 35.1, onder a van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' is het mogelijk hiervan af te wijken.

Op grond van artikel 34.1, onder b, onder 2 van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' dient daar waar op de verbeelding een goothoogte is aangegeven, de kapvorm in stand te worden gehouden. Deze aanvraag omgevingsvergunning ziet mede op het realiseren van een tweetal dakuitbouwen waardoor de kapvorm niet in stand gehouden wordt. Gelet op het voorgaande is de aanvraag omgevingsvergunning in strijd met bovengenoemde bouwregel.

Op grond van artikel 34.1, onder c van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' is het mogelijk hiervan af te wijken.

Op grond van artikel 34.1, onder b, onder 4 van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' dient bij karakteristieke panden of ensembles zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit plan, de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevelindeling en de kapvorm gehandhaafd te blijven. Deze aanvraag omgevingsvergunning ziet mede op het realiseren van een

tweetal dakuitbouwen bij een karakteristieke pand of ensemble waardoor de kapvorm niet in stand gehouden wordt. Gelet op het voorgaande is de aanvraag omgevingsvergunning in strijd met bovengenoemde bouwregel.

Op grond van artikel 34.1, onder c van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' is het mogelijk hiervan af te wijken.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend, door met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

Het initiatief bevindt zich in een bouwblok in het Regentesse-/Valkenboskwartier. De rijtjeswoningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, waarbij de kap een verbijzondering is van het ensemble.

De goot- en/of bouwhoogte van gebouwen op deze locatie mogen niet meer bedragen dan 8 meter, respectievelijk 10 meter. De beoogde dakuitbouwen kennen een (bouw- en tevens) goothoogte kennen van 8,85 meter. Daarnaast wordt door het realiseren van de dakuitbouwen de karakteristieke dakvorm niet in stand gehouden. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

De dakuitbouwen zijn ver teruggelegen vanaf de voorgevel en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Door de teruglegging blijft het beeld van het kenmerkende dakenlandschap in stand en doet het geen afbreuk aan de ruimtelijke beleving. De dakuitbouwen zijn daarom voorstelbaar.

Gelet op bovenstaande bestaan er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Ook vanuit het oogpunt van monumentenzorg bestaan er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Kenmerkend voor dit beschermde stadsgezicht is de bebouwingsvorm van twee of drie lagen met platte daken of kap. De dakuitbouwen zijn in hoogte en breedte voldoende ondergeschikt aan de kap, waardoor deze herkenbaar blijft. Het plan wordt niet gezien als een aantasting van het beschermde stadsgezicht.

Tevens heeft de Welstands- en Monumentencommissie op 9 augustus 2023 positief geadviseerd in het kader van de gebiedsaanduiding 'overige zone- gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

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.

Omdat in dit geval sprake is van legalisatie van illegale bouw waarbij nog bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen, zullen wij binnen 26 weken controleren of de werkzaamheden overeenkomstig deze vergunning zijn uitgevoerd. Indien dan wordt geconstateerd dat de uitvoering geheel of gedeeltelijk achterwege is gebleven, zal deze omgevingsvergunning worden ingetrokken en de handhaving worden voortgezet.

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 m³ 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.

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>.

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder 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;
- Vanaf 1 juli 2022 zijn rookmelders ook verplicht in bestaande woningen op elke bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woning (zie artikel 6.21, lid 6 Bouwbesluit);

- 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.

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.