

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202317677

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Niek Engelschmanpark 70 door het plaatsen van een serre aan de achterzijde

Adres: Niek Engelschmanpark 70

Datum Besluit (P) (GG): 24-10-2024

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8824181.out.pdf

Documentid: 38195873

Bestandsgrootte: 0,25



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202317677/8824181

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

-

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Niek Engelschmanpark 70

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 7 mei 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Niek Engelschmanpark 70 door het plaatsen van een serre aan de achterzijde.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Handelsreclame', waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Beeoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteiten kan worden verleend.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden, en**
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- A. Activiteit 'Bouwen'
 - B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
 - C. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
AWB / bezwaar
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Fruitweg'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier in past.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging' van toepassing. Het voorgestelde gebruik is geen flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' van toepassing. Uw aanvraag past hierin.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Fruitweg'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Fruitweg'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben 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.

“Wij kunnen instemmen met de al gerealiseerde Serre, die in plaatsing en vormgeving passend is in deze omgeving. De serre vertoont voldoende samenhang met de architectuur van deze woningen.”

Technische regels

Bouwverordening

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 de Bouwverordening.

Bouwbesluit

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

Conclusie

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

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

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 voorschriften en ontheffingen.

BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Fruitweg'

Uw aanvraag past niet in artikel 12 van dit bestemmingsplan omdat de oppervlakte aan aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak 50% mag bedragen (10m²). Het achtererf is 20 m² en de serre heeft een oppervlakte van 16 m².

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken van deze planregel is mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 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^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

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

Ruimtelijke Structuur

Het Haagse Erf is gelegen aan het Laakkanaal en heeft een helder concept: een stedelijke rand aan de Lau Mazierlaan (oostzijde), met daarachter een groot erf met losse strokenbouw waarbij de achtertuinen op het westen zijn gericht. Het erf wordt afgezoomd met een groene rand dat langs het Laakkanaal is gelegen. Deze groene rand heeft een openbaar karakter en voldoende maat voor een pad (parallel aan het Laakkanaal) en groen. Deze groene rand maakt recreatief gebruik zoals wandelen mogelijk langs het Laakkanaal. Tussen het pad en de bebouwing en percelen wordt middels groen afstand gehouden. Deze maat en schaal is van belang om de gewenste verblijfskwaliteit te kunnen bieden op deze locatie. Het Laakkanaal en de groen rand zijn diagonaal ten opzichte van de strokenbouw gepositioneerd. De aangrenzende bebouwing – tevens de beëindiging van (zesvoudige) strokenbouw – onderscheiden zich typologisch door het draaien van de woningplattegrond op de kop (zuidzijde). De kopgevels zijn ook voorzien van een achtergevel en een tuin. Deze kopblokken zijn dan ook alzijdig georiënteerd en vormen de overgang en afronding van de strokenbouw aan de groene rand. De woningen in deze blokken hebben in plaats van een diepe achtertuin (zoals bij de strokenbouw) een ondiepe of kleine buitenruimte die uitzielt op de groene rand en het water. De buitenruimte is voor twee woningen in het verlengde van de lange zijde van het rechthoekige blok georiënteerd en voor twee woningen in het verlengde van de korte zijde. De zes kopblokken staan in een strak patroon waardoor ze de groene rand en het pad langs het Laakkanaal begeleiden.

Daarbij is een gepaste afstand tot het voetpad en de groene begeleidende ruimtes tussen de kopblokken van belang. De ruimtelijkheid van de groenrand en het pad blijft hierdoor behouden. Deze groene ruimte meandert van breed bij de lange zijde van het kopblok tot smal bij de korte zijde van het kopblok. De ruime maat langs de lange zijde is van belang voor de ruimtelijkheid van de groenrand hier.

Voor aan- en bijgebouwen zal binnen deze structuur, per bouwblok, en per zijde van het bouwblok, een afweging gemaakt moeten worden om de ruimtelijke kwaliteit zo goed mogelijk te borgen. Dit zal aan moeten sluiten bij de stedenbouwkundige opzet waarin de groene rand langs het Laakkanaal dominant is en de ruimtelijkheid c.q. de afstand van de bebouwing tot het groen van belang is. Passend bij deze stedenbouwkundige opzet zijn aan- en bijgebouwen die in positionering, maat en schaal ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume. Om dit te borgen zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen voor aan- en bijgebouwen op het achterperceel. Daarnaast is het van belang dat aan- en bijgebouwen goed op elkaar worden aangesloten om een eenduidig beeld te creëren. Deze samenhang zal per bouwblok, en per zijde beoordeeld moeten worden.

Met betrekking tot de bouwregels (akkoord, onder voorwaarde):

Aanvraag

De aanvraag betreft het vergroten van de woning Niek Engelschmanpark 70 door het plaatsen van een serre aan de achterzijde. Het betreft de korte zijde van een kopblok langs het Laakkanaal. Dit is een prominente zichtlocatie. Het betreft een legalisatie van een reeds gebouwde serre, daarnaast is er een klein bijgebouw aanwezig buiten het kadastrale perceel waar tevens geen vergunning voor is afgegeven. De aanbouw op het perceel heeft een oppervlak van 16 m², een hoogte van ca. 3 m en een diepte van 3 m. De aanbouw overschrijdt het maximale bebouwingspercentage voor aan- en bijgebouwen op het achtererf buiten het bouwvlak en is daarmee strijdig met het bestemmingsplan. Verder is er bij het naastgelegen pand Niek Engelschmanpark 72 reeds een vergunde aanbouw van vergelijkbare afmetingen aanwezig.

Overweging

De voorgestelde aanbouw is in ruimtelijk niet ondergeschikt aan het hoofdvolume. Dit wel van belang voor aan- en bijgebouwen die hier op zichtlocaties langs het Laakkanaal worden gerealiseerd. Bij deze afweging is het echter van belang mee te nemen dat er bij het naastgelegen pand een vergunde aanbouw van vergelijkbare afmetingen aanwezig is. Hier dient een goede aansluiting bij gezocht te worden. Daarbij gaat het hier om een korte kant van het bouwblok waar de open ruimte in de meanderende groenstrook langs de Laak minder breed is dan langs de lange zijde. In de afweging speelt het belang van een eenduidige aansluiting van beide aanbouwen en daarmee een rustig beeld op deze zichtlocatie hier een grote rol. Ruimtelijk is de overschrijding van het maximale oppervlak voor aan- en bijgebouwen daarmee voldoende te motiveren. Het bestaande bijgebouw buiten het perceel doet echter af aan dit eenduidige beeld. Dit initiatief is daarmee ruimtelijk voorstelbaar onder voorwaarde dat het bestaande bijgebouw wordt verwijderd en de te voorgestelde aanbouw in dezelfde afmetingen uitgevoerd wordt met de aanbouw van Niek Engelschmanpark 72.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202317677/8824181

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit 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.

BIJLAGE C: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

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. Als wordt geconstateerd dat de uitvoering geheel of gedeeltelijk achterwege is gebleven, zal deze omgevingsvergunning worden ingetrokken en de handhaving worden voortgezet.

Communicatie met de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan. Er is een handreiking, waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Aandachtspunten

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zijn sindsdien gewijzigd. Voor meer informatie kunt u terecht op www.iplo.nl.

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning of in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hang-je-die-op/;
- het plaatsen van rookmelders in een bestaande woning. Deze moeten voldoen aan EN 14604 en zijn verplicht op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/rookmelders/;

Privaatrecht

- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - het realiseren van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;
 - het afvoeren van hemelwater op andermans erf;
 - de toegang tot het bouwwerk via een naburig erf dat in beginsel verboden is, tenzij er sprake is van een recht van overpad;
 - het situeren van een bouwplan op andermans erf;
 - het afwijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerdergenoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;
 - het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaren 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. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.

Wij adviseren u contact op te nemen met de eigenaren van het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.