

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202117911

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten en veranderen van de woning Mandarijnstraat 8 door het maken van een uitbouw met een dakopbouw en het maken van dakterras met een vrijstaand bijgebouw op de 1e verdieping en het maken van een nieuwe trap en constructieve doorbraken

Adres: Mandarijnstraat 8

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 27-03-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-verlenen heroverweging (P)

Bestandsnaam: A9015268.out.pdf

Documentid: 38429749

Bestandsgrootte: 0,31



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift (kenmerk JBZ.2022.01063.001) tegen het besluit van 3 februari 2022 inzake weigering omgevingsvergunning voor Mandarijnstraat 8 en het in heroverweging verlenen van de omgevingsvergunning

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 24 september 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en veranderen van de woning Mandarijnstraat 8 door het maken van een uitbouw met een dakopbouw en het maken van een dakterras met een vrijstaand bijgebouw op de 1^e verdieping en het maken van een nieuwe trap en constructieve doorbraken.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Bij besluit van 3 februari 2022 is de aanvraag geweigerd.

Tegen deze weigering heeft u bezwaar gemaakt. De bezwaren zijn bij besluit van 22 december 2022 ongegrond verklaard. Tegen dit besluit heeft u of uw gemachtigde beroep ingesteld. Het beroep is op 4 oktober 2024 op een hoorzitting behandeld. Uw gemachtigde heeft verzocht om de procedure over dit besluit aan te houden, nadat het college heeft toegezegd mee te denken over de mogelijkheden om tot een (gedeeltelijke) verlening van de aanvraag te komen. Wij zijn hierover diverse malen met u in contact getreden. Dit heeft ertoe geleid dat u de aanvraag heeft aangepast met gewijzigde tekeningen, foto's en rapporten, ingediend op 20 december 2024 en 12 en 26 januari 2025. Het gewijzigde bouwplan ziet op het maken van 2 uitbouwen op de 1e en 2e verdieping, constructieve doorbraken intern en het maken van een nieuwe trap. Het gewijzigde bouwplan is ter advisering voorgelegd en door de afdelingen Stedenbouw en Planologie, Bouwconstructies en de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag positief beoordeeld.

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 worden verleend.

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.

Uw brief van

Kenmerk bezwaarprocedure

JBZ.2022.01063.001

Ons kenmerk

202117911/9015268

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl



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

De beslissing op bezwaar van 22 december 2022, die wij destijds op juiste gronden hebben genomen, trekken wij in. Er is geen sprake van een vergoeding van proceskosten, omdat het besluit niet wordt herroepen vanwege een aan het bestuursorgaan toe te rekenen onrechtmatigheid. Het bouwplan is na overleg gewijzigd en aangevuld waardoor de eerdere weigeringsgronden zijn weggenomen.

Besluiten:

- **Met inachtneming van het vorenstaande, herroepen wij de beschikking van 3 februari 2022, met kenmerk 2021177911/ 8196881 en besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.10 en 2.12 van deze wet alsnog te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.**
- **Trekken wij onze beslissing op bezwaar van 22 december 2022 met kenmerk B.2.22.1063.001 in.**
- **Wijzen wij het verzoek om proceskosten af.**

Het college van burgemeester en wethouders,

[Geanonimiseerd]

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, Sector Bestuursrecht, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

U wordt verzocht 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 vragen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

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 'Vruchten- en Heesterbuurt'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden' met de functieaanduiding 'Bedrijf' is opgenomen.

De voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, dakterrassen, tenen en erven. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "bedrijfsdoeleinden" (b) zijn de gronden mede bestemd voor bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en dienstverlenende bedrijven, uitsluitend op de begane grond.

Voor het bouwen van woningen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op het bestemmingsplan aangegeven bebouwingsvlak bestaande uit maximaal 3 bouwlagen.

Aanbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd waarbij onder andere geldt dat deze aanbouwen niet hoger mogen zijn als de begane grondlaag van het hoofdgebouw.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan 'Vruchten- en heesterbuurt', omdat de aanbouw 1^e verdieping achterzijde de maximaal toegestane bouwhoogte met circa 3 meter overschrijdt.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' van toepassing.

Het voorgestelde gebruik is geen bedrijfsvoering als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

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.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

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

Redelijke eisen van welstand

Op 24 september 2021 hebben wij het bouwplan m.b.t. het vergroten en veranderen van de woning Mandarijnstraat 8 door het maken van een uitbouw met een dakopbouw en het maken van een dakterras met een vrijstaand bijgebouw op de 1^e verdieping en het maken van een nieuwe trap en constructieve doorbraken ontvangen. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 15 december 2021 terzake dit bouwplan negatief geadviseerd.

Haar advies luidde als volgt:

Niet akkoord

“De commissie constateert dat de uitbouwen stedenbouwkundig niet mogelijk worden gemaakt. Ook architectonisch zijn zij atypisch. De uitbouwen onttrekken zich aan de logica van het balkon – een structuurbepalend element – en wijken af van de opzet van de rest van het blok. Hierdoor zij nergens bij en lijken een willekeurige toevoeging.

Met het terras kan de commissie in beginsel instemmen. Dit maakt gebruik van een bestaande gemetselde opstand. De commissie maakt echter bezwaar tegen het privacy scherm dat van het terras

een ‘volume’ in het binnengebied maakt. Ook de berging wordt stedenbouwkundig niet mogelijk gemaakt. De vormgeving kan de commissie niet beoordelen, omdat de geveltekeningen en de detailtekeningen niet overeenkomen.”

Mede op basis van dit negatieve advies is uw aanvraag om omgevingsvergunning op 3 februari 2022 geweigerd. Vervolgens heeft er een bezwaar- en beroepsprocedure plaatsgevonden. In beroep is de zaak aangehouden om te kijken naar de mogelijkheden om tot een (gedeeltelijke) verlening van de aanvraag te komen. Dit heeft geresulteerd in een gewijzigd bouwplan met gewijzigde tekeningen, foto's en rapporten, ingediend op 20 december 2024 en 12 en 26 januari 2025.

Dit gewijzigde bouwplan is vervolgens ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 19 februari 2025 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het gewijzigde bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie constateert dat uitbouwen aan de achterzijde van de woning, een uitbreiding van de smalle beuk over twee bouwlagen, mogelijk worden gemaakt. Hoewel de hoofdvorm architectonisch atypisch is, is de architectuur passend bij de bestaande bebouwing. Het metselwerk en de toepassing van boeidelen zorgen voor een samenhangend gevelbeeld”.

Wij nemen het advies van de commissie over.

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. Verder hebben wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

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 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.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u 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 waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunt u aanleveren door deze te versturen naar de e-mailadressen [Geanonimiseerd].

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 'Vruchten – en Heesterbuurt'

Uw aanvraag past niet in artikel 5 van dit bestemmingsplan omdat de aanbouw 1^e verdieping achterzijde de maximaal toegestane bouwhoogte met circa 3 meter overschrijdt.

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

Het 1e bouwplan welke op 24 september 2021 was ingediend, was in zijn geheel stedenbouwkundig niet akkoord en mede op basis hiervan is de aanvraag afgewezen. Vervolgens heeft er een bezwaar- en beroepsprocedure plaatsgevonden. In beroep is de zaak aangehouden om te kijken naar de mogelijkheden om tot een (gedeeltelijke) verlening van de aanvraag te komen. Dit heeft geresulteerd in gewijzigde bouwplan met gewijzigde tekeningen, foto's en rapporten, ingediend op 20 december 2024 en 12 en 26 januari 2025. Voor dit gewijzigde bouwplan zijn wij bereidde geconstateerde afwijking van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Het voorstel voor een uitbouw bij de woning aan de Mandarijnstraat 8 is gelegen in een atypisch bouwblok in de Vruchten- en Heesterbuurt. De lange zijden van dit blok hebben bedrijfsruimtes op de begane grond, waarboven gewoond wordt. Dit heeft ook zijn weerslag op het binnenterrein, dat hierdoor grotendeels bestaat uit bedrijfsbebouwing en onbebouwd terrein dat ook in het teken van de bedrijfsfunctie staat. Bovenop deze bedrijfsbebouwing zijn buitenruimtes gelegen van de bovenwoningen.

Ten aanzien van uitbouw op de eerste verdieping is een overschrijding van het bouwvlak (en daardoor ook een gedeeltelijke overschrijding van de bouwhoogte) aan de zijde van de Mandarijnstraat voorstelbaar. De ruimte die hiervoor voorstelbaar is sluit aan op de diepte van de woningen verderop in deze rij van het bouwblok, de nummers 46 t/m 72. Deze woningen hebben op de eerste en tweede verdieping namelijk een grotere diepte dan de nummers 2 t/m 44. Door benutting van deze ruimte ontstaat uiteindelijk een samenhangender geheel van woningen die uiteindelijk een eenzelfde diepte kennen. Om dit samenhangende beeld van een eenduidige achtergevellijn verder te ondersteunen zijn bergingen en andere bijgebouwen op de daken bedrijfspanden begane grond uitgesloten (uitgezonderd zijn de kleine bergingskasten die oorspronkelijk zijn en waarschijnlijk als kolenopslag hebben gediend).

De ruimte voor een uitbouw op de eerste verdieping is dus voorstelbaar tot een denkbeeldige lijn getrokken vanuit de verspringing (tussen de nummer 44 en 46) van de achtergevellijn in deze zijde van

het bouwblok. De bestaande uitbouw van nummer 8 heeft een diepte die passend is binnen de hiervoor omschreven doorgetrokken lijn. Legalisatie hiervan is daarmee voorstelbaar aangezien het bijdraagt aan het principe van een samenhangend ruimtelijk beeld aan de achterzijde van deze rij van het bouwblok, bestaande uit een duidelijke achtergevel en onbebouwde daken bedrijfspanden begane grond.

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

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd 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.

Communicatie met de buurt

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Laat de mensen in uw buurt op tijd weten wat uw plannen zijn en houd rekening met hen. Dit zorgt voor meer begrip en kan helpen om klachten en bezwaren te voorkomen. Er is een folder waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#).

Aandachtspunten

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. 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/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand.

Privaatrecht

- Als u eigenaar bent van een appartementsrecht, adviseren wij u voorafgaand aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw initiatief en het huishoudelijk reglement van de VvE.