

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202119292

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten en veranderen van de woning Mandarijnstraat 14 door het maken van een aanbouw met serre en dakterras op de 1e verdieping, het maken van dakterras met een dakterrastoegang op de 3e verdieping en het maken van een nieuwe trap en constructieve doorbraken

Adres: Mandarijnstraat 14

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 26-01-2026

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-verlenen heroverweging (P)

Bestandsnaam: A9060077.out.pdf

Documentid: 38900618

Bestandsgrootte: 0,32



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Kenmerk bezwaarprocedure

JBZ.2024.01279.001

Ons kenmerk

202119292/9060077

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift ingediend namens [Geanonimiseerd]
(kenmerk B.2.22.1225.001 (oud)) tegen het besluit van 15 februari 2022 inzake weigering
omgevingsvergunning voor Mandarijnstraat 14 en alsnog verlenen van een omgevingsvergunning

Geachte [Geanonimiseerd].

Op 14 oktober 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het
vergroten en veranderen van de woning Mandarijnstraat 14 door het maken van een aanbouw met
serre en dakterras op de 1e verdieping, het maken van dakterras met een dakterrasoegang op de 3e
verdieping en het maken van een nieuwe trap en constructieve doorbraken.

Er geldt overgangsrecht

Sinds 1 januari 2024 gelden de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet. Omdat de aanvraag
vóór deze datum is ingediend, blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gelden behalve de
bepaling dat een vergunning van rechtswege kan ontstaan.

Procedure

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

Besluit

Bij besluit van 15 februari 2022 met kenmerk: 202119292/8207062 hebben wij de gevraagde
vergunning geweigerd, omdat wij stedenbouwkundig niet akkoord kunnen gaan met het bouwplan, in
verband met de diepte van de serre. Tevens is de gevraagde vergunning geweigerd, vanwege het te
plaatsen hekwerk bij het dakterras en omdat voor het gehele bouwplan niet aannemelijk was gemaakt
dat er werd voldaan aan de technische bouwvoorschriften ten aanzien van veiligheid uit het
Bouwbesluit 2012 (constructieve veiligheid).

Bezwaar en beroep

Op 28 maart 2022 heeft uw toenmalige gemachtigde tegen dit weigeringsbesluit een bezwaarschrift
ingediend.

Gemeente Den Haag
Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12655
2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl



Op 23 juni 2022 heeft een hoorzitting bij de Adviescommissie bezwaarschiften (hierna: Acb) plaatsgevonden. In de tussentijd heeft u een aangepaste aanvraag ten behoeve van de dakterrassen en hekwerken (zonder serre) ingediend, welke omgevingsvergunning op 29 april 2022 (met kenmerk 2022036420) aan u verleend. Dit heeft tot gevolg gehad dat het ingediende bezwaar tegen voornoemde geweigerde vergunning zich enkel nog richt tegen het niet vergunnen van de serre.

Op 9 september 2022 heeft de Acb advies uitgebracht. Ten aanzien van de geweigerde omgevingsvergunning van 15 februari 2022 is de Acb van oordeel dat de bezwaren ongegrond zijn en het bestreden besluit in stand kan blijven. Bij beslissing op bezwaar van 18 oktober 2022 hebben wij dit advies van de Acb overgenomen en de bezwaren tegen de geweigerde omgevingsvergunning ongegrond verklaard.

Tegen deze beslissing op bezwaar heeft uw toenmalige gemachtigde vervolgens beroep ingesteld.

Op 13 februari 2024 heeft de rechtbank Den Haag het beroep met het kenmerk SGR 22/5136 ter zitting behandeld. Op 26 maart 2024 (verzonden 10 april 2024) heeft de rechtbank uitspraak gedaan en geconcludeerd dat wij de weigering van de omgevingsvergunning voor de serre onvoldoende hebben gemotiveerd.

De rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard en het bestreden besluit vernietigd en ons opgedragen om binnen zes weken na de dag van verzending van de uitspraak een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen met inachtneming van de gedane uitspraak. Daarnaast zijn wij veroordeeld tot het betalen van het griffiegeld en de proceskosten. De uitbetaling hiervan is reeds afgehandeld.

De afdeling Stedenbouw en Planologie (hierna: S&P) en de afdeling Welstand¹ (hierna: AOCE) zijn op de hoogte gesteld van de uitspraak. S&P heeft het negatieve advies nader gemotiveerd en AOCE heeft alsnog negatief geadviseerd. Wij hebben uw nieuwe gemachtigde hier begin november 2024 van op de hoogte gesteld en de gelegenheid geboden hierop te reageren. Op 12 december 2024 is de reactie (inclusief second opinion) op de adviezen ontvangen.

Deze reactie is voorgelegd aan beide afdelingen. De second opinion heeft echter niet geleid tot aanpassing van de uitgebrachte adviezen. Per brief van 15 april 2025 bent u hier via uw gemachtigde over geïnformeerd.

Daarnaast heeft uw gemachtigde geïnformeerd over de mogelijkheid tot aanpassing van de serre. Hiertoe zijn randvoorwaarden meegegeven vanuit beide vakafdelingen. Op 22 september 2025 is de door u aangeleverde aangepaste tekening in goede orde ontvangen, en vervolgens ter advisering uitgezet.

Heroverweging

Uit de beoordeling van de aangepaste tekening volgt dat wij de omgevingsvergunning voor de aangepaste serre, dat in deze vorm als een uitbouw wordt beschouwd, in heroverweging zullen verlenen.

In de bijlagen kunt u per activiteit lezen hoe wij deze aanpassing hebben beoordeeld. Hierin staan ook de voorschriften waaraan u moet voldoen.

¹ Per 1/1/24 Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed

Besluiten:

- **Met inachtneming van het vorenstaande, herroepen wij de beschikking van 15 februari 2022 met kenmerk 202119292/8207062.**
- **Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet in heroverweging alsnog te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.**

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

[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’

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank te 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.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt 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 de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel volgens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

In het bijzonder wijzen wij u erop dat u een woningvormingsvergunning nodig heeft, die volgens de huidige regelgeving niet kan worden verleend.

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/algemene-privacyverklaring/privacyverklaring-bouw-en-woningtoezicht-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. Eerder is de gevraagde vergunning geweigerd. Na het doorlopen van de bezwaar- en beroepsprocedure is de gelegenheid geboden om de aanvraag te wijzigen. Vervolgens hebben wij geconstateerd dat de gewijzigde omgevingsvergunning voor deze activiteit in heroverweging 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' is opgenomen.

De voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, dakterrassen, tuinen en erven.

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 uitbouw eerste 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 aangepaste aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit aangepaste 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

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 26 november 2025 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“In het aangepaste voorstel is de diepte van de uitbouw teruggebracht, waarbij de nieuwe achtergevel op de eerste verdieping in lijn ligt met het bovenliggende balkon en de denkbeeldige lijn getrokken vanuit de verspringing (ter plaatse van nummer 44 en 46) van de achtergevellijn. Zo blijft de leesbaarheid van de bestaande achtergevel van het bouwblok intact. De indeling en uitwerking van de achtergevel sluit met een dubbele openslaande deur aan bij de indeling van de bestaande gevel en architectuur. De commissie gaat ervan uit dat de achtergevel in (wit gekeimd) metselwerk wordt uitgevoerd”.

De commissie heeft eerder de vormgeving van het terras op de eerste verdieping en het terras met toegang op de derde verdieping voorstelbaar geacht binnen de context van het pand en het bouwblok”.

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 in heroverweging 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 osama.eldoori@denhaag.nl en stephan.dejong@denhaag.nl.

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, aangezien de aanvraag na het doorlopen van de bezwaar en beroepsprocedure is gewijzigd en met deze wijziging er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom in heroverweging alsnog worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Vruchten – en Heesterbuurt'

Uw aangepaste aanvraag past niet in artikel 5 van dit bestemmingsplan omdat de serre eerste 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

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

Het voorstel voor een uitbouw op de eerste verdieping bij de woning aan de Mandarijnstraat 14 is gelegen in een atypisch bouwblok in de Bloemenbuurt. De lange zijden van dit blok hebben een bedrijfsruimte 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 de uitbouw op de eerste verdieping is een overschrijding van het bouwvlak (en daardoor ook een gedeeltelijke overschrijding van de bouwhoogte) voorstelbaar. Hiervoor wordt een denkbeeldige lijn getrokken vanuit een verspringing (tussen nummer 44 en 46) van de achtergevellijn in deze zijde van het bouwblok. Hierdoor ontstaat voor de nummers 2 t/m 44 ruimte om een uitbouw te realiseren die daarmee aansluit op de achtergevellijn van de nummers 46 t/m 72.

De voorgestelde uitbouw van nummer 14 is aangepast en is daardoor passend binnen de hiervoor omschreven doorgetrokken lijn van verderop in het blok. Deze uitbouw is nu dus akkoord. Het ingediende voorstel is stedenbouwkundig akkoord.

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 in heroverweging 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.

MELDING AANVANG WERKZAAMHEDEN

(ten minste twee dagen voor de aanvang melden)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP Den Haag

Adres : Mandarijnstraat 14
Dossiernummer : 202119292
Regisseur realisatiefase : [Geanonimiseerd]

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zullen beginnen op: _____

Welke ondernemers nemen deel aan de uitvoering en voor welke activiteit?

Activiteit : _____
Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
Postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

Activiteit : _____
Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
Postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

Activiteit : _____
Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
Postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

(zonodig op een afzonderlijk blad vervolgen)

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,

MELDING VOLTOOIING WERKZAAMHEDEN

(Uiterlijk op de dag van beëindiging melden)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP Den Haag

Adres : Mandarijnstraat 14
Dossiernummer : 202119292
Regisseur realisatiefase : [Geanonimiseerd]

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zijn voltooid op _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,
