



SITUATIE 1:500

RENVOL:

- METSELWERK GEVELKLINKER
- DRAGENDE HOUT/HSB CONSTRUCTIE MET PIR-PLAAT
- METAL STUDWAND (100) MET MINERALE WOL
- PS-SYSTEEM VLOER
- GEWAPEND BETON (T.P.G.)
- DRAGENDE HSB WAND, ZONDER ISOLATIE

OMSCHRIJVING:

HET BOUWPLAN OMVAT HET REALISEREN VAN EEN
MIVA-BADKAMER ; TEVENS FORMEREN VAN TUINBERGING

CONSTRUCTIE-UITWERKING : OP AFZONDERLINKE BIJLAGEN
DOOR BWK-CONSTR-BUREAU A.E. DE JEU

INHOUD :

- 1 BESTAAND PLATTEGRONDEN
- 2 " AANZICHTEN
- 3 NIEUW PLATTEGROND + PRINC.CONSTRUCTIE
- 4 " AANZICHTEN
- 5 " PRINCIPLE DETAILS + R_c

	adres	EMANTSSTRAAT 13 . DEN HAAG			
	betreft	AANVRAAG OMGEVINGS VERGUNNING			
		UITBREIDING WONING TBV MIVA-BADKAMER			
	i.o.v.	DHR. N. KRUIJER	perceel		blad :
	datum	14.12.21	gewijz.	05.01.23	gewijz.
schaal	1:100	form.	A3	getek.	5.12.e
QUADRAAT ARCHITEKTUUR					

BALKON

SLAAPKAMER
VBR 14,5 M²

7050+

K

K

SLAAPK
VBR 68 M²

Hand-drawn architectural floor plan of a house. The plan includes the following rooms and dimensions:

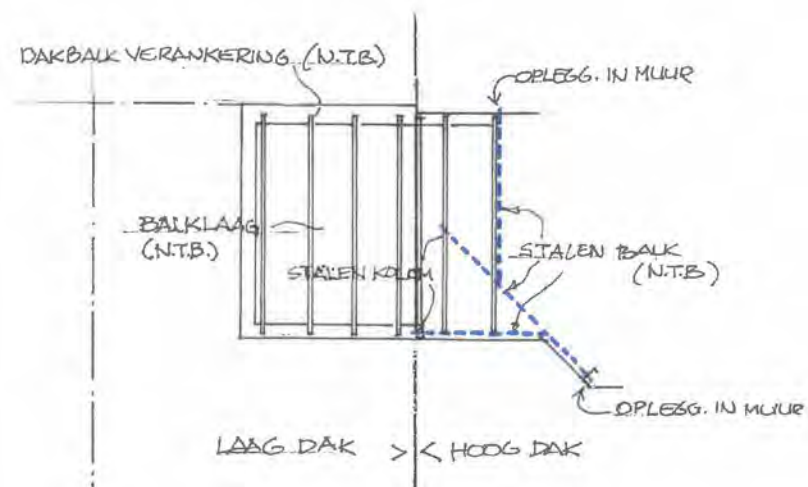
- TUIN** (GARDEN): 76.5 M², 10.0 M wide.
- SLAAPKAMER VBR** (BEDROOM): 19.1 M², 3.400 M wide.
- KELKEN VBR** (KITCHEN): 12.8 M², 2.270 M wide.
- WOONKAMER VBR** (LIVING ROOM): 24.8 M², 6.900 M wide.
- WOONKAMER VBR** (LIVING ROOM): 22.8 M², 5.900 M wide.
- GANG VBR** (HALLWAY): 24.5 M², 4.000 M wide.
- HAL VBR** (HALLWAY): 4.0 M², 1.150 M wide.
- PEIL** (LEVEL) is indicated near the kitchen.
- K** (KITCHEN) is indicated near the living rooms.
- NR. 11** and **NR. 13** are marked on the right side.
- EGANE GROND** (GROUND FLOOR) is written on the left side.
- Dimensions:** 5.250, 1.20, 1.220, 4.630, 2.20, 1.10, 5.850, 2.20, 6.900, 5.900, 7.000, 1.000, 1.20, 5.850, 1.20, 1.10, 3.400, 2.270, 1.10, 1.150, 4.000.



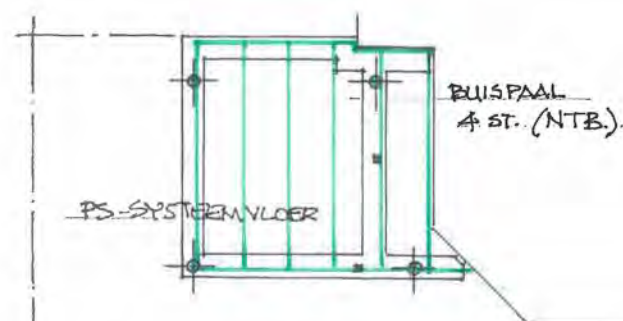
ACHTER AANZICHT



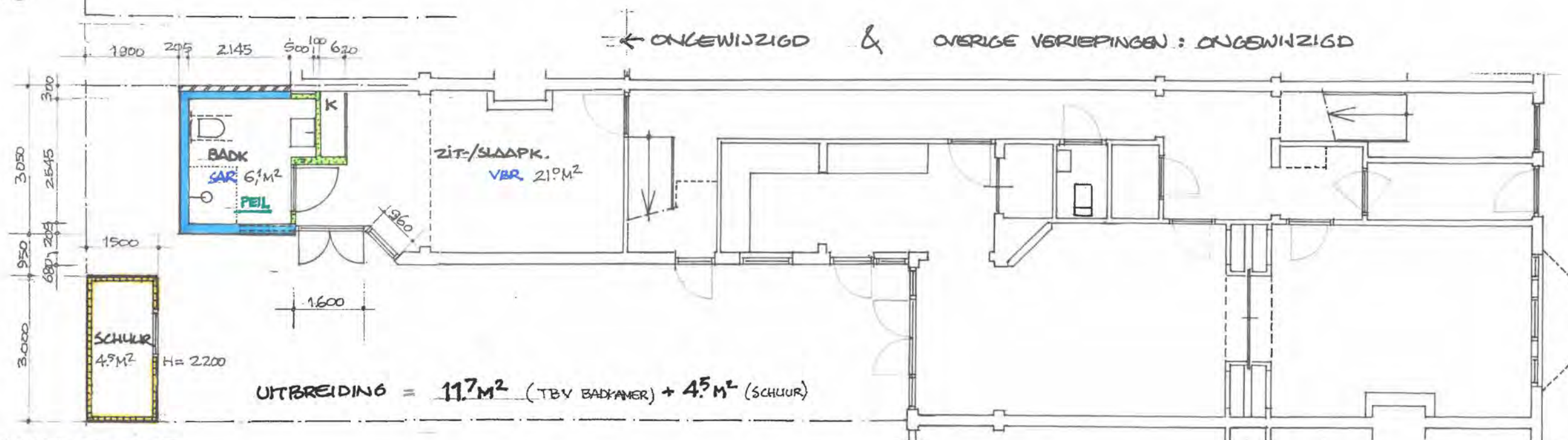
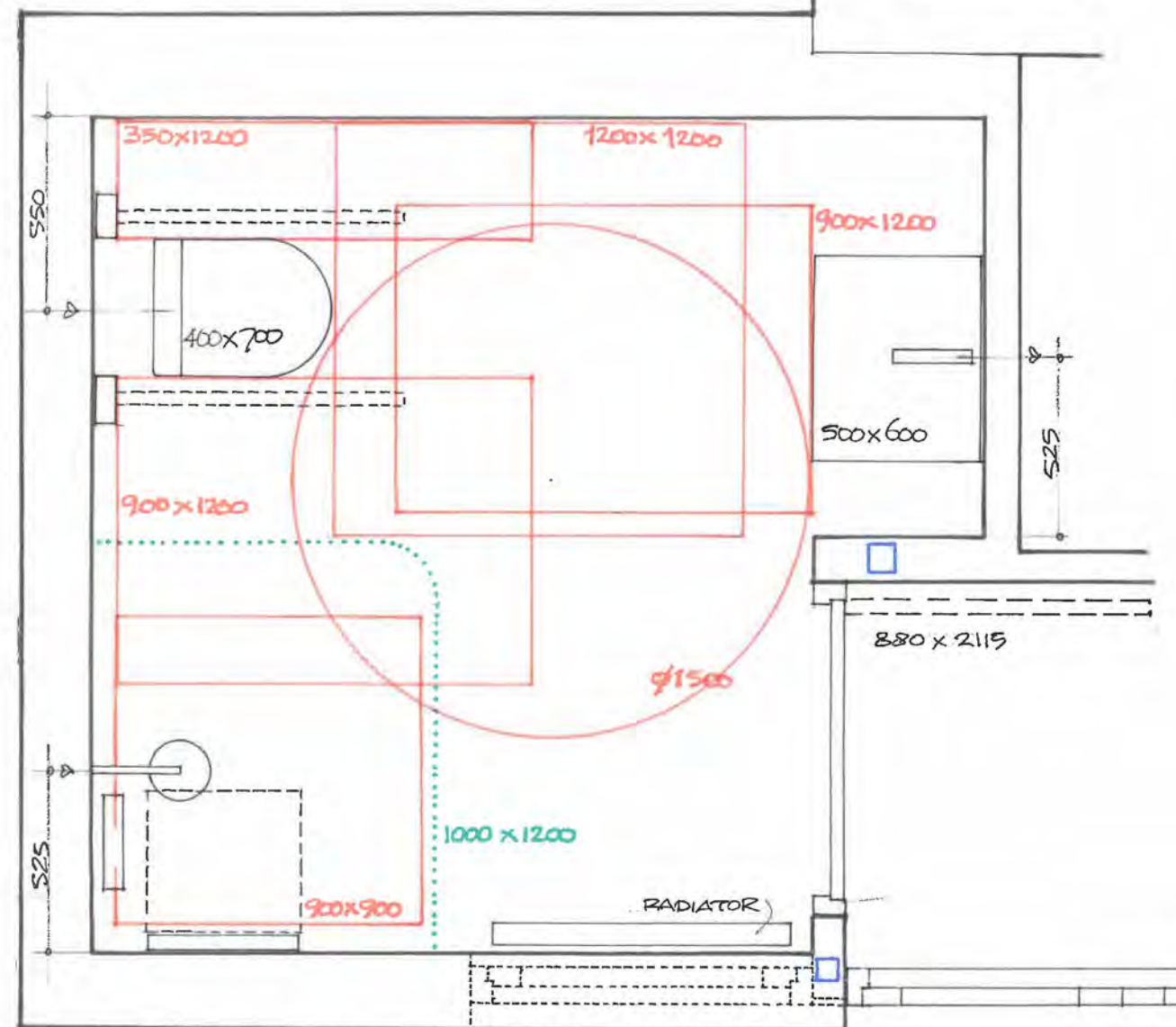
ZIJ AANZICHT



DAK
PRINCIPE

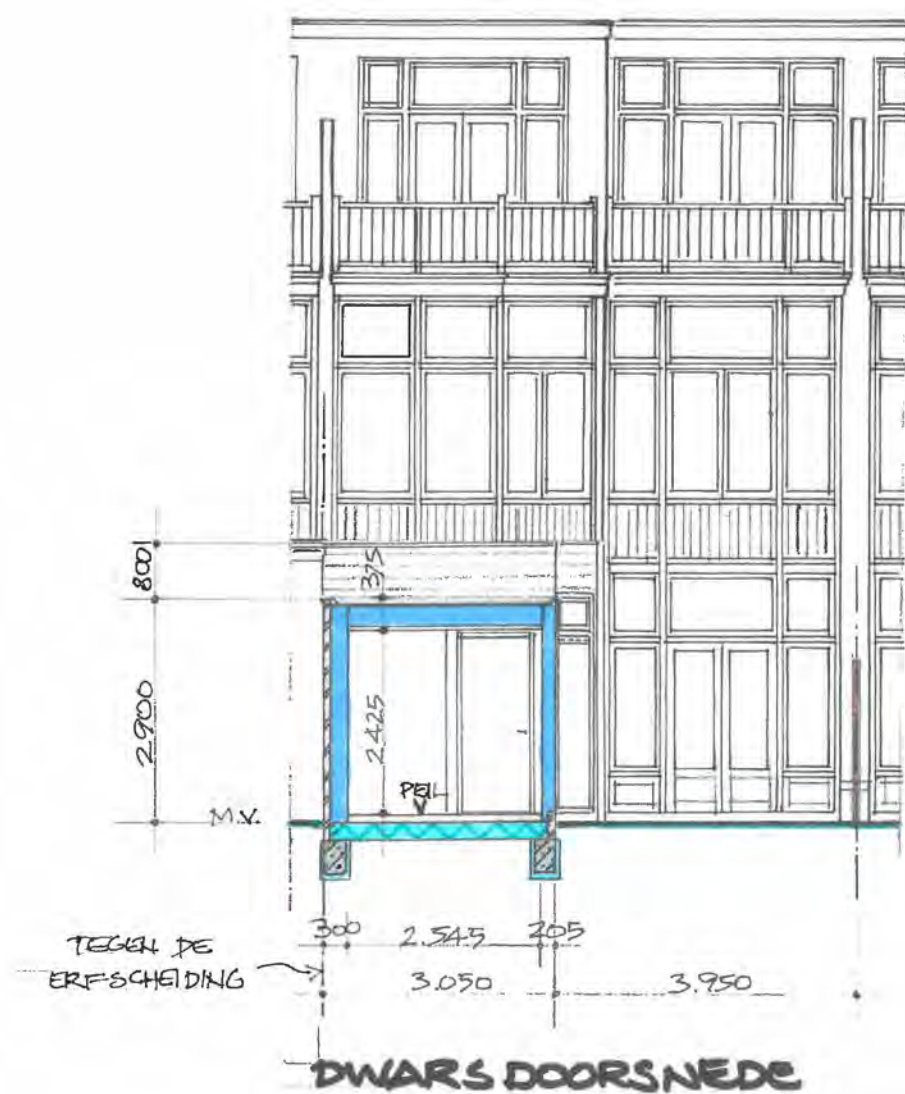


VLOER / FUNDERING
PRINCIPE

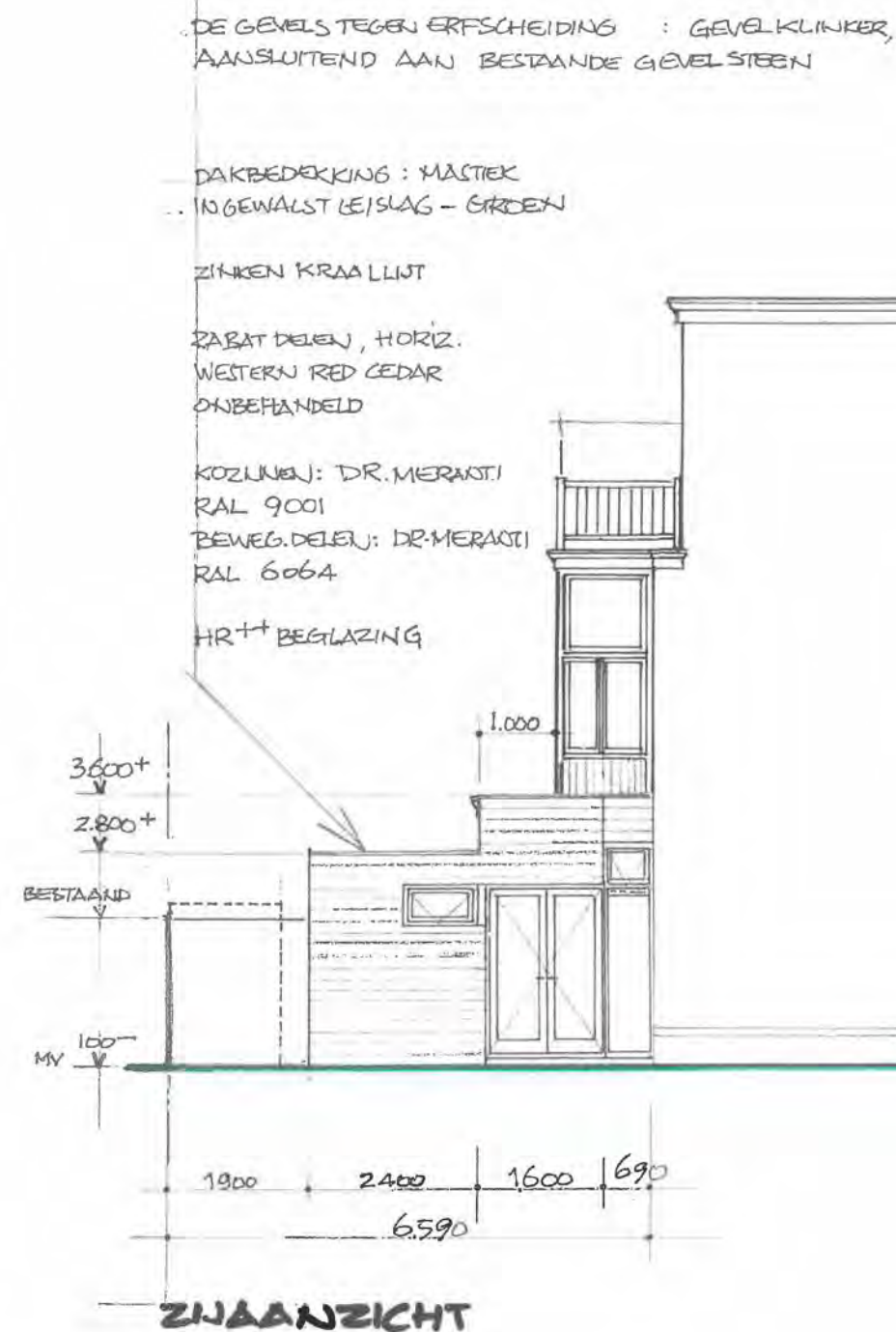


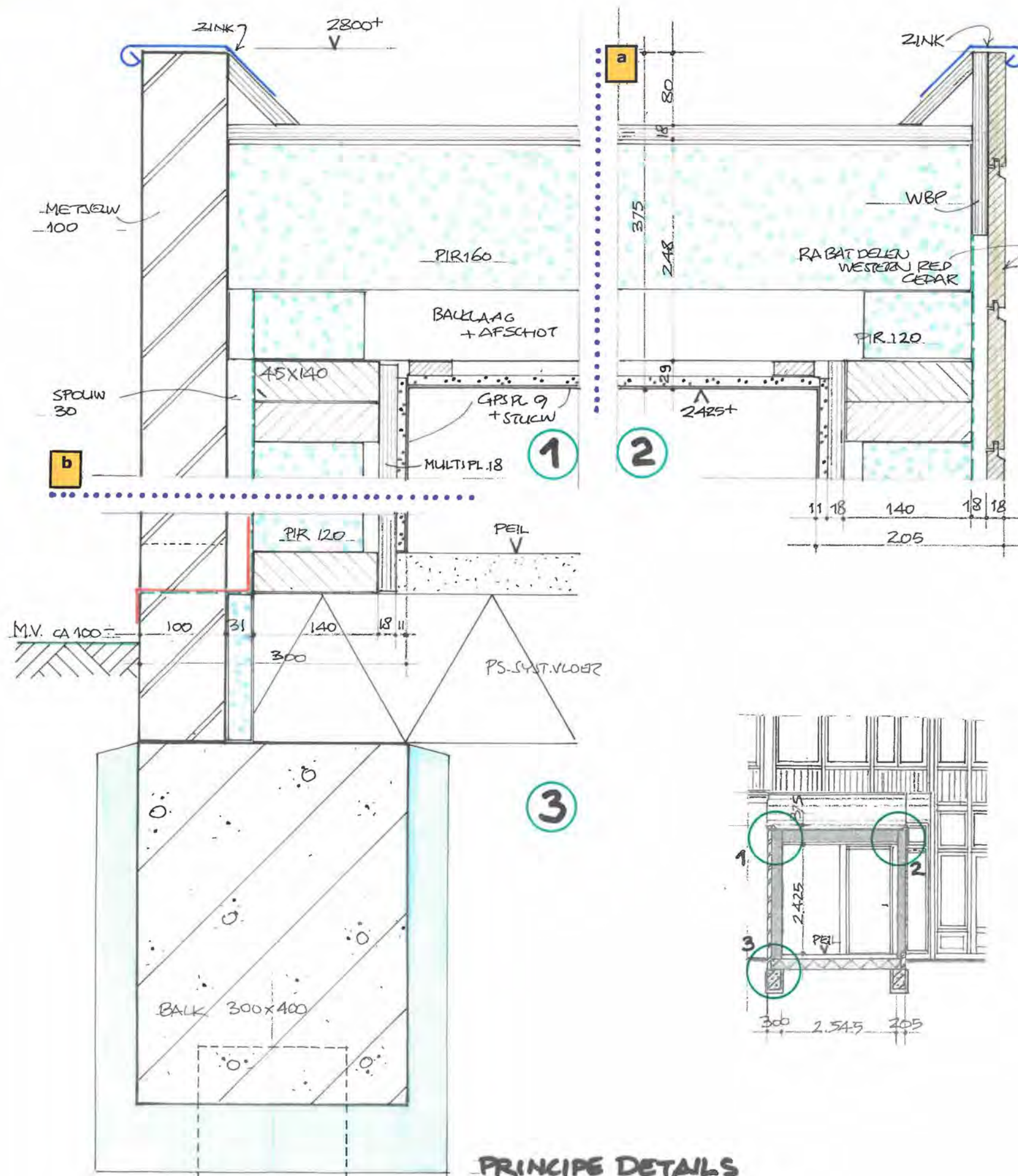
BEGANE GROND

$$\text{UITBREIDING} = 11.7 \text{ M}^2 \text{ (TBV BADKAMER)} + 4.5 \text{ M}^2 \text{ (SCHUUR)}$$



- CONSTRUCTIE-UITWERKING DOOR BOUWK. CONSTR. BUREAU A.E. DE JEU
- OP AFZONDERLIJKE BIJLAGEN TER GOEDKEURING IN TE DIENEN.





BEREKENING R_c

a dak	d dikte m'	λ warmtegeleid.coëff. W/m.K	R warmteweerstand m².K/W	EISEN BOUWBESL.
Rsi			0,100	
gipsk.plaat+gips	0,012	0,250	0,048	
luchtsponw (ongevent.)	0,050		0,160	
balken naaldhout	0,160	0,130	0,123	10
isolatie PIR	0,160	0,025	6,400	90
underlayment	0,018	0,170	0,106	
dakbedekking	0,005	0,100	0,050	
Rse			0,040	
TOTAAL	405 mm		7,027	

Rt		7,027 m².K/W	
ΔU_{ta}		0,000 W/m².K	
ΔU_w	0,05*Ut	0,007 W/m².K	
Ut		0,142 W/m².K	
ΔU		0,007 W/m².K	
ΔU_c		0,149 W/m².K	
Rc		6,552 W/m².K	
Rc		6,6	> 6,3

b gevel	d dikte m'	λ warmtegeleid.coëff. W/m.K	O oppervl. %	R warmteweerstand m².K/W
Rsi				0,040
gipsk.plaat+gips	0,012	0,250		0,048
multiplex	0,018	0,170		0,106
stijlen naaldhout	0,140	0,130	10	0,108
isolatie PIR	0,120	0,025	90	4,800
waterw/dampdoorl. folie				0,001
luchtsponw (ongevent.)	0,030			0,090
metsewerk (klinker)	0,100	1,100		0,091
Rse				0,130
TOTAAL	0,420			5,413

Rt		5,413 m².K/W	
ΔU_{ta}		0,000 W/m².K	
ΔU_w	0,05*Ut	0,009 W/m².K	
Ut		0,185 W/m².K	
ΔU		0,009 W/m².K	
ΔU_c		0,194 W/m².K	
Rc		4,986 W/m².K	
Rc		5,0	> 4,7

c PS-combinatie-vloer		R warmteweerstand m².K/W
VBI-210-systeem (Rc:5,0)	opgave fabrikant	5,0
TOTAAL		5,0


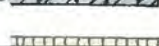
d gevelkozijn		O oppervl. %	U warmtEDOORgang W/m².K
kunstst.gevelkozijn, etc		18	2,40
beglazing (HR++)		82	1,20
'overall'			1,42

< 1,65



SITUATIE 1:500

RENVODI:

-  METSELWERK GEVELKLINKE
-  DRAGENDE HOUT/HSB CONSTRUCTIE MET PIR-PLAAT
-  METAL STUDWAND (100) MET MINERALE WOL
-  PS-SYSTEEM VLOER
-  GEWAPEND BETON (I.P.G.)
-  DRAGENDE HSB WAND, ZONDER ISOLATIE

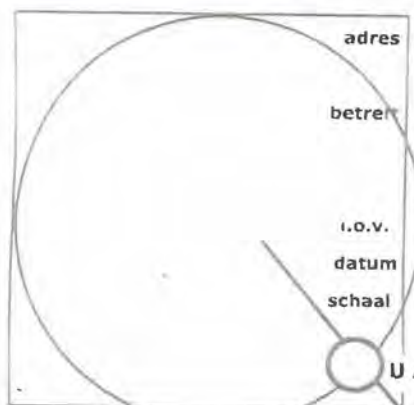
OMSCHRIJVING:

HET BOUWPLAN OMVAT HET REALISEREN VAN EEN
MIVA-BADKAMER ; TEVENS FORMEREN VAN TUINBERGING
NB: DAGLICHT TOETREDING IN ZIT/SLAAPKAMER
E.F.A. PASSEND BINNEN MAATGEVEND BESTEMMINGS-
PLAN (= "STATEN KWARTIER") CONFORM AANGEGEVEN IN
HET VOOROVERLEG

CONSTRUCTIE-UITWERKING: OP AFZONDERLINKE BIJLAGEN
DOOR BWK-CONSTR-BUREAU A.E. DE JEU

INHOUD:

- 1 BESTAAND PLATTEGRONDEN
- 2 " AANZICHTEN
- 3 NIEUW PLATTEGROND + PRINC.CONSTRUCTIE
- 4 " AANZICHTEN
- 5 " PRINCIPLE DETAILS + R_c

	adres	EMANTSTRAAT 13 • DEN HAAG			
	betreft	AANVRAAG OMGEVINGS VERGUNNING			
		UITBREIDING WONING TBV MIVA-BADKAMER			
	i.o.v.	5.1.2.e	perceel		
	datum	14.12.21	gewijz.	gewijz.	
schaal	1:100	form.	A3	getek.	5.1.2.e
QUADRAAT ARCHITEKTUUR			ir.	5.1.2.e	(5.1.2.e)
					blad :

EP-1

SLAAPKAMER
VBR 19.1 M²

3550+

BADK
SAR 6.8 M²

1620

[illegible]

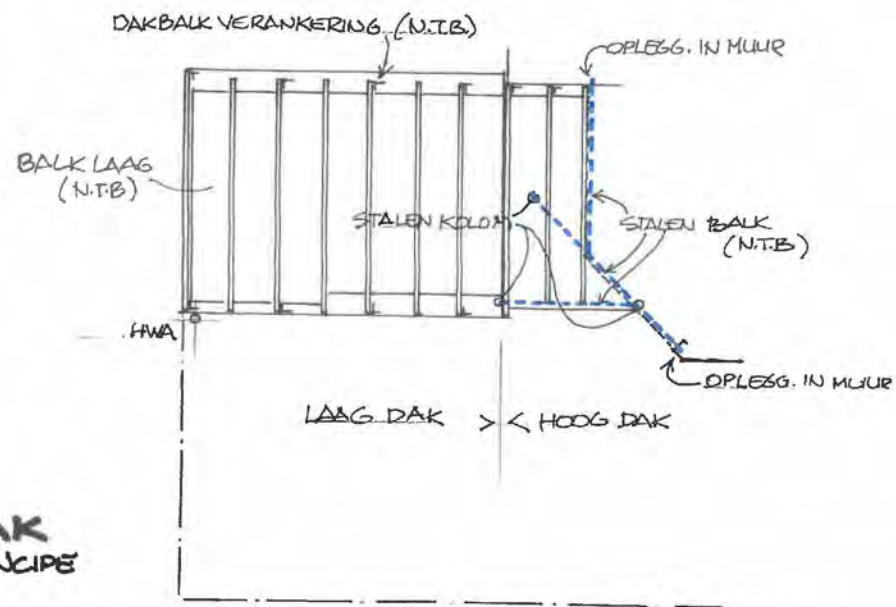


ACHTER AANZICHT

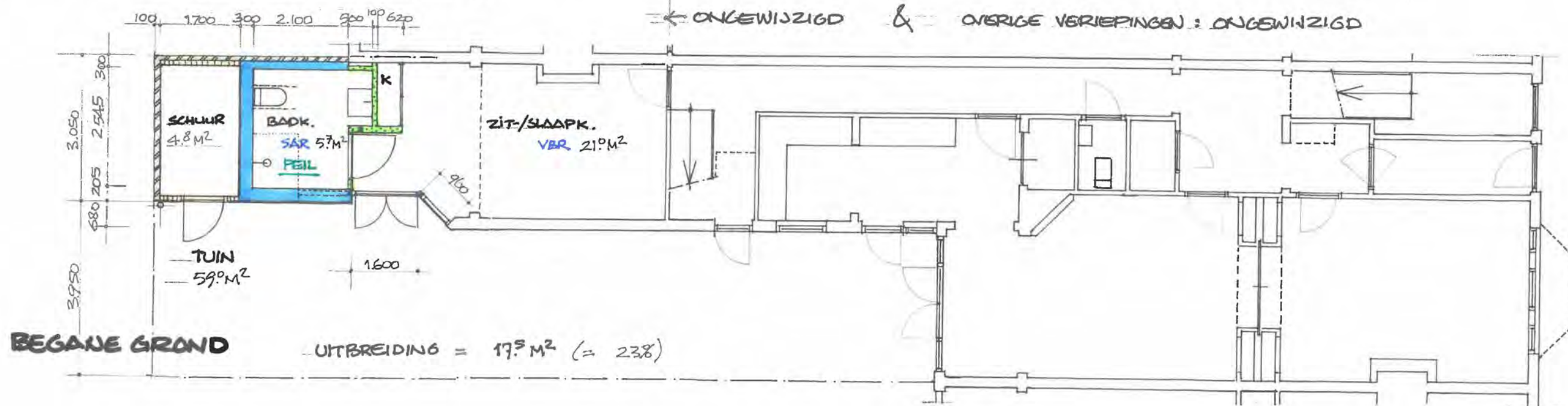
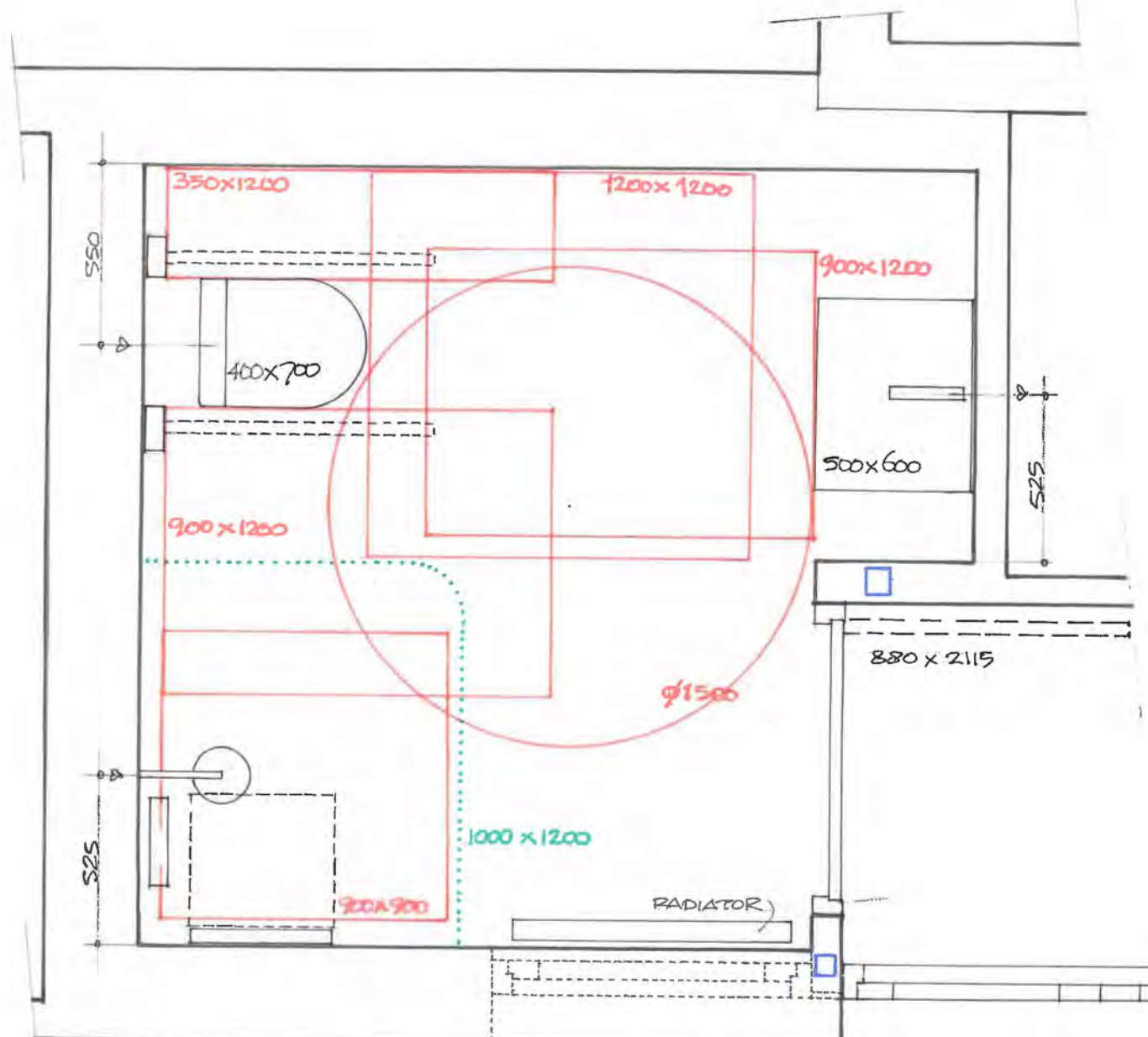
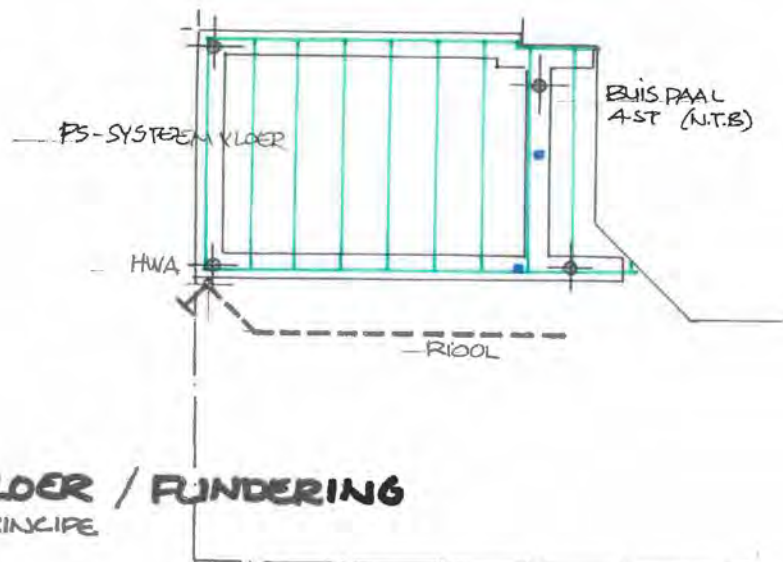


ZIJ AANZICHT

DAK PRINCIPE



VLOER / FUNDERING PRINCIPE



← ONGEWIJZIGD & OVERIGE VERIEPINGEN: ONGEWIJZIGD



DWARS DOORSNEDEN

- CONSTRUCTIE-UITWERKING DOOR BOUWKONSTR. BUREAU A.E. DE JEU
- OP AFZONDERLIJKE BIJLAGEN TER GOEDKEURING IN TE DIENEN.

DE GEVELS TEGEN ERFSCHEIDINGEN: GEVELKLINKER,
AANSLUITEND AAN BESTAANDE GEVELSTEEN

DAKBEDEKKING: MASTIEK
INGEWALST LEISLAG - EIKEN

ZINKEN KRAALLIJST

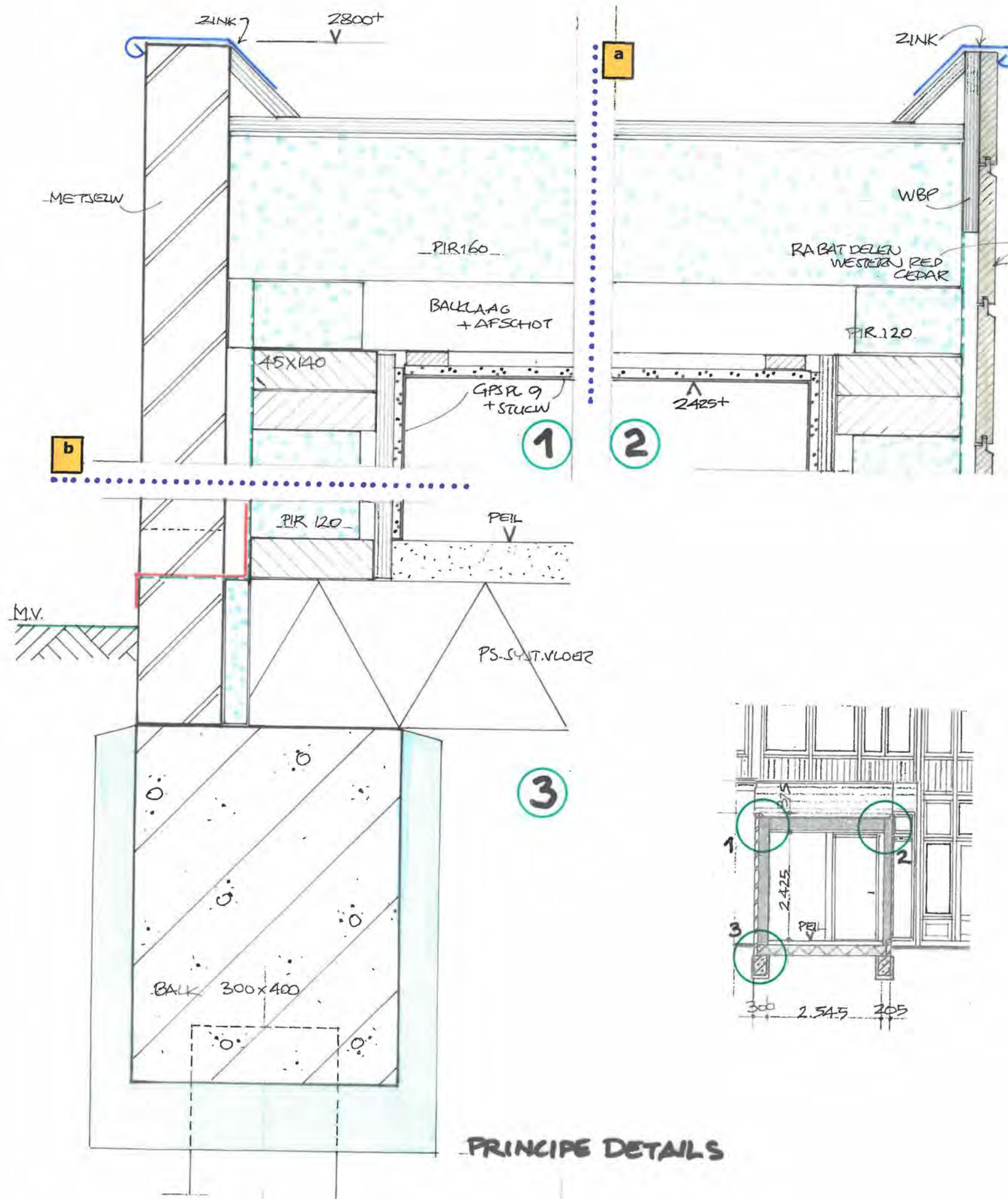
ZABAT DELEN, HORIZ.
WESTERN RED CEDAR
ONBEHANDELD

KOZIJNEN: DR. MERANTI
RAL 9001
BEWEG. DELEN: DR. MERANTI
RAL 6064

HR++ BEGLAZING



ZHAANZICHT



BEREKENING R_c

a dak	d dikte m'	λ warmtegeleid.coëff. W/m.K	R warmteweerstand m².K/W	EISEN BOUWBESL.
Rsi			0,100	
gipsk.plaat+gips	0,012	0,250	0,048	
luchtsponw (ongevent.)	0,050		0,160	
balken naaldhout	0,160	0,130	10	
isolatie PIR	0,160	0,025	90	
underlayment	0,018	0,170		
dakbedekking	0,005	0,100		
Rse			0,050	
TOTAAL	405 mm		7,027	

Rt		7,027 m².K/W	
ΔU_{ta}		0,000 W/m².K	
ΔU_w	0,05*Ut	0,007 W/m².K	
Ut		0,142 W/m².K	
ΔU		0,007 W/m².K	
ΔU_c		0,149 W/m².K	
Rc		6,552 W/m².K	
Rc		6,6	> 6,3

b gevel	d dikte m'	λ warmtegeleid.coëff. W/m.K	O oppervl. %	R warmteweerstand m².K/W
Rsi				0,040
gipsk.plaat+gips	0,012	0,250		0,048
multiplex	0,018	0,170		0,106
stijlen naaldhout	0,140	0,130	10	0,108
isolatie PIR	0,120	0,025	90	4,800
waterw/dampdoorl. folie				0,001
luchtsponw (ongevent.)	0,030			0,090
metselwerk (klinker)	0,100	1,100		0,091
Rse				0,130
TOTAAL	0,420			5,413
Rt		5,413 m².K/W		
ΔU_{ta}		0,000 W/m².K		
ΔU_w	0,05*Ut	0,009 W/m².K		
Ut		0,185 W/m².K		
ΔU		0,009 W/m².K		
ΔU_c		0,194 W/m².K		
Rc		4,986 W/m².K		
Rc		5,0		> 4,7

c PS-combinatie-vloer		R warmteweerstand m².K/W
VBI-210-systeem (Rc:5,0)	opgave fabrikant	5,0
TOTAAL		5,0
		> 3,7

d gevelkozijn		O oppervl. %	U warmtEDOORgang W/m².K
kunstst.gevelkozijn, etc		18	2,40
beglazing (HR++)		82	1,20
'overall'			1,42
			< 1,65

Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6590773
Aanvraagnaam	aanvraag uitbreiden woning
Uw referentiecode	-
Ingediend op	15-12-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	het realiseren van een MIVA-badkamer
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	constructie en foto's
Bijlagen n.v.t. of al bekend	n.t.b.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Den Haag
Bezoekadres:	Spui 70, 2511 BT, Den Haag
Postadres:	Postbus 12655, 2500 DP, Den Haag
Telefoonnummer:	14070
E-mailadres:	5.1.2.e @denhaag.nl
Website:	www.denhaag.nl
Contactpersoon:	Centrale Intake

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

 Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten



Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht

5.1.2.e

Voorletters

5.1.2.e

Voorvoegsels

-

Achternaam

5.1.2.e

2 Verblijfsadres

Postcode

5.1.2.e

Huisnummer

5.1.2.e

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Straatnaam

5.1.2.e 5.1.2.e

Woonplaats

5.1.2.e

3 Correspondentieadres

Adres

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e ' 5.1.2.e

4 Contactgegevens

Telefoonnummer

5.1.2.e

E-mailadres

5.1.2.e @planet.nl

Gemachtigde

1 Persoonsgegevens gemachtigde

Geslacht

5.1.2.e 5.1.2.e

Voorletters

5.1.2.e

Voorvoegsels

5.1.2.e

Achternaam

5.1.2.e

2 Verblijfsadres

Postcode

5.1.2.e

Huisnummer

5.1.2.e

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Straatnaam

5.1.2.e

Woonplaats

5.1.2.e

3 Correspondentieadres

Adres

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

4 Contactgegevens

Telefoonnummer

5.1.2.e

E-mailadres

5.1.2.e

@ 5.1.2.e

5 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode	2596JE
Huisnummer	13
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Emantsstraat
Plaatsnaam	's-Gravenhage
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	<input checked="" type="checkbox"/> U bent eigenaar van het perceel <input type="checkbox"/> U bent erfpachter van het perceel <input type="checkbox"/> U bent huurder van het perceel <input type="checkbox"/> Anders
-----------------------------------	---



Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

uitbreiding tbv MIVA-badkamer ('mantelzorg')

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

204

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

222

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

740

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

797

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 135

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 153

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 181

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 164

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
E13_aanvrtek_14-12--21_.pdf	E13_aanvrtek_1-4-12-21_.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Constructieve veiligheid	15-12-2021	In behandeling



Kosten

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)?

5.1.2.b

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)?

5.1.2.b

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6590773
Aanvraagnaam	aanvraag uitbreiden woning
Uw referentiecode	-
Ingediend op	15-12-2021
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	het realiseren van een MIVA-badkamer
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	constructie en foto's
Bijlagen n.v.t. of al bekend	n.t.b.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Den Haag
Bezoekadres:	Spui 70, 2511 BT, Den Haag
Postadres:	Postbus 12655, 2500 DP, Den Haag
Telefoonnummer:	14070
E-mailadres:	5.1.2.e @denhaag.nl
Website:	www.denhaag.nl
Contactpersoon:	Centrale Intake

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

 Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	2596JE
Huisnummer	13
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Emantsstraat
Plaatsnaam	's-Gravenhage
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee



Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

uitbreiding tbv MIVA-badkamer ('mantelzorg')

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

204

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

222

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

740

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

797

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 135

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 153

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 181

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 164

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. -

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
E13_aanvrtek_14-12--21_.pdf	E13_aanvrtek_1-4-12-21_.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Constructieve veiligheid	15-12-2021	In behandeling



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Ons kenmerk

202123624/8153256

Contactpersoon

Centrale intake

Telefoonnummer

14070

Datum

16 december 2021

Onderwerp

ontvangstbevestiging aanvraag om een omgevingsvergunning voor Emantsstraat 13

Geachte heer/mevrouw,

Op 15 december 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en veranderen van het pand Emantsstraat 13 door het realiseren van een MIVA-badkamer. Uw aanvraag wordt op volledigheid getoetst. U ontvangt via e-mail een brief met de voortgang van uw aanvraag. Daarin staat ook de naam en het telefoonnummer van de behandelend ambtenaar.

Volg uw aanvraag om een omgevingsvergunning online

U kunt op www.MijnDenHaag.nl de voortgang van uw aanvraag bekijken. Hier kunt u inloggen met DigiD of E-herkenning en kiezen voor Mijn Zaken. U vindt hier de status van uw aanvraag en de bijbehorende documenten.

Kosten

Voor een aanvraag omgevingsvergunning brengt de gemeente kosten in rekening. Die kosten heten leges. U ontvangt hiervoor een rekening per post.

Korting op de bouwleges? Bouw duurzaam!

Hoe duurzamer u bouwt of verbouwt, hoe meer korting u kunt krijgen op uw leges. Deze groene legeskorting kan oplopen tot duizenden euro's per bouwplan. Kijk voor meer informatie over deze korting op de gemeentelijke website.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u bellen met (5.1.2.e)

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T 14070

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag.

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Wet dwangsom:

Voor uw aanvraag geldt de reguliere procedure (8 weken) óf de uitgebreide procedure (26 weken). In beide procedures kan de termijn met ten hoogste 6 weken worden verlengd. Wij zullen u zo spoedig mogelijk melden welke procedure op uw aanvraag van toepassing is en op welke datum u een besluit tegemoet kan zien. Indien wij niet op tijd een besluit nemen, is (bij de reguliere procedure) de gevraagde vergunning van rechtswege verleend op de eerste dag na het verstrijken van beslistermijn. Wij zijn verplicht om dit besluit binnen twee weken na laatstgenoemde datum bekend te maken.

U kunt ons in gebreke stellen als wij nalaten het besluit tijdig bekend te maken. U moet dit schriftelijk doen. Indien wij binnen twee weken na ontvangst van uw ingebrekestelling nog geen besluit hebben genomen:

- *verbeuren wij dagelijks een dwangsom die kan oplopen tot een maximum van € 1260, - en/of*
- *kan bij de rechtbank beroep worden ingesteld tegen het uitblijven van het besluit.*

Bij de uitgebreide procedure is sprake van een termijn van orde en moet de beslissing na 26 weken zijn genomen.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

“De verstrekte persoonsgegevens zullen door het college van burgemeester en wethouders uitsluitend worden verwerkt ten behoeve van procedures die betrekking hebben op de aanvraag”.

Bouwen: communiceer op tijd met de buurt

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor een bouwplan. Een bouwplan kan invloed hebben op de omgeving en de buurt. Bewoners, bezoekers en bedrijven in Den Haag hebben doorgaans begrip voor bouwplannen. Maar alleen als zij tijdig en goed geïnformeerd zijn en weten waar ze terecht kunnen met vragen. Het is daarom belangrijk dat u op tijd de buurt informeert over uw plan. Onderstaande stappen helpen u bij het communiceren met de buurt. Het geeft aan waar u aan moet denken wanneer u start met bouwen.

Stap 1: Bepaal vooraf wie uw doelgroep is

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente. Het is nu een goed moment om na te denken u wie moet u informeren over uw bouwplan.

Kleine bouwplannen

Een klein bouwinitiatief zoals een dakkapel, dakopbouw of erker geeft in veel gevallen weinig overlast. Toch is het verstandig om de direct omwonenden te informeren wanneer u start met de werkzaamheden en denkt klaar te zijn.

Middelgrote tot grote bouwplannen

Bij middelgrote tot grote bouwinitiatieven zoals het bouwen van een woning of het ombouwen van een kantoor naar woningen, bepaalt u:

- of de parkeerdruk in de buurt of straat door uw bouwplan toeneemt
- of toekomstige bewoners straks meer fietsen op straat parkeren
- wie door het bouwplan straks een ander uitzicht krijgt (in negatieve zin) door vorm en/of hoogte van het gebouw
- gaat het om één of om meerdere bouwblokken dan moet u ook meer belanghebbenden in de omgeving informeren.
- of er al een planning bekend is
- of de buurt inspraak heeft op uw plannen, en in welke vorm

Als u antwoorden heeft op bovenstaande vragen dan kunt u dit in een brief opnemen en de omgeving en direct belanghebbenden over uw plannen informeren.

Stap 2: Informeer de omgeving voordat de bouw start

Informeer de omgeving zo vroeg mogelijk over uw plannen. Vooral als het om een groot bouwplan gaat is het goed als de omgeving het nieuws van u hoort. Ook kunt u zelf bepalen hoe uw plan wordt gecommuniceerd. In het geval van een klein bouwplan volstaat vaak een brief aan de omwonenden.

Welk communicatiemiddel zet u in?

1. Brief
U kunt een brief sturen aan de omwonenden of een inloop- of informatieavond organiseren. Wat u doet hangt af van de grootte van uw bouwplan. Bij een groot bouwplan is een brief en inloop- of informatieavond om uw plannen toe te lichten wel belangrijk. Gaat u een dakkapel of erker bouwen dan is een brief of even aanbellen bij de direct omwonenden om uw plannen toe te lichten voldoende. Vermeld altijd uw telefoonnummer en e-mailadres in de brief.
2. Inloop- of informatiebijeenkomst
A. Bij een inloopbijeenkomst kunnen omwonenden op een door hen gekozen tijdstip langskomen. Zo heeft u ook gelegenheid om individuele gesprekken te voeren. U kunt direct reageren op vragen en eventuele kritiek.

B. Bij een informatiebijeenkomst krijgen alle aanwezigen hetzelfde verhaal te horen en kunnen na uw presentatie vragen stellen.

3. Social media zoals Facebook en Twitter zijn middelen om snel te kunnen reageren op onjuiste berichtgeving over uw project. Ook kunt u monitoren hoe de omwonenden over uw plannen denken.

Wijk- of buurtcentrum

Als u kiest voor een inloop- of informatiebijeenkomst dan is een wijk- of uw buurtcentrum in de buurt van uw bouwplan een goede plek. Zorg bij de ingang voor een intekenlijst en geef aan wat u met deze informatie gaat doen. Op de lijst kunnen de aanwezigen naam, adres, telefoonnummer en mailadres invullen. Ook is het goed een verslag te maken, zodat u die kunt toesturen aan de aanwezigen die hun naam op de lijst hebben gezet. Bij een informatiebijeenkomst is het goed als er een (onafhankelijk) voorzitter aanwezig is. U heeft dan meer tijd voor de presentatie en eventuele discussies tussen u en de aanwezigen.

Presentatiemateriaal en planning

Zorg bij een inloop- of informatiebijeenkomst voor duidelijk beeldmateriaal, voorkom het gebruik van te technische tekeningen, dit roept vaak meer vragen op dan dat ze antwoorden geven. Zorg ook voor een (globale) planning van de werkzaamheden, zodat de omwonenden zicht hebben op de duur en impact van de werkzaamheden.

Stap 3: Starten met de bouwwerkzaamheden

Wanneer uw omgevingsvergunning is verleend en uw bouwplan definitief is, informeert u de buurt. U stuurt een (nieuws)brief aan alle omwonenden en betrokkenen (dezelfde doelgroep als in stap 2) met informatie over:

- wanneer de werkzaamheden starten
- de eventuele fasering in de bouw
- datum verwachte afronding van de werkzaamheden
- de verwachte overlast (zoals geluid door heilwerkzaamheden, kranen op openbare weg en afsluitingen)
- contactgegevens bij overlast en vragen.

Klankbordgroep

Bij grote bouwplannen kunt u een klankbordgroep met vertegenwoordigers uit de buurt samenstellen. U kunt dan met een zekere regelmaat over de werkzaamheden in gesprek gaan. Bij langdurige en complexe werkzaamheden valt te overwegen om nog een keer een informatiebijeenkomst te organiseren. Dit biedt de mogelijkheid om wat meer in te gaan op de bouwwerkzaamheden.

Vragen en informatie over communicatie met de buurt

Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met de projectinspecteur (de behandelaar van uw aanvraag) via telefoonnummer (5.1.2.e) of meer informatie hierover vinden op

<https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt-.htm>



Den Haag

Omgevingsvergunning

Volg uw aanvraag via **MijnDenHaag**



MijnDenHaag

Goed

Inzicht in
aangevraagde
vergunningen

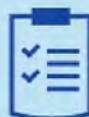


Geen papier,
minder afval



Gemakkelijk

Al uw documenten
in uw dossier



Altijd en overal
uw gegevens
beschikbaar

24/7

Snel

Meteen
aan de beurt



Geen reistijd



Volg uw omgevingsvergunning

Heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor bijvoorbeeld een dakkapel of een aanbouw? Bekijk vanaf 2020 de status van uw aanvraag in de persoonlijke online omgeving MijnDenHaag.

Uw omgevingsvergunning online volgen

In de persoonlijke omgeving MijnDenHaag regelt u makkelijk, snel en veilig uw zaken bij de gemeente. Bewoners loggen in met DigiD en ondernemers met eHerkenning.

Heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd? Dan kunt u hiervan de status en de bijbehorende documenten bekijken op www.mijndenhaag.nl.

Hoe werkt het?

1. Ga naar www.mijndenhaag.nl en log in met uw DigiD of eHerkenning.
2. Kies voor Mijn Zaken. U ziet een overzicht van uw aanvragen.
3. Klik op de aanvraag die u wilt bekijken. U vindt dan alle informatie over uw aanvraag.

Let op: wilt u een omgevingsvergunning aanvragen? Dit gaat via www.omgevingsloket.nl.



Voor bewoners met DigiD

Met DigiD logt u op één manier veilig in bij alle aangesloten organisaties. U hoeft maar één keer in te loggen op MijnDenHaag met DigiD om de volgende zaken online te regelen:

- Omgevingsvergunning: status volgen en aanvragen bekijken
- Parkeren: bekijken, beheren en betalen van uw parkeervergunningen
- Erfpacht: bekijken, beheren en betalen van uw erfpachtcanon
- Belastingen: bekijken en betalen van uw gemeentelijke belastingen

Nog geen DigiD? Vraag uw DigiD aan via www.digid.nl/aanvragen.

Voor ondernemers met eHerkenning3

Met eHerkenning logt u op één manier veilig in bij alle aangesloten organisaties. U bent hiervoor gemachtigd door uw werkgever. Om uw aangevraagde omgevingsvergunning te volgen op MijnDenHaag heeft u eHerkenning3 of hoger nodig. Met eHerkenning3 heeft u ook toegang tot overheidsdiensten met een lager veiligheidsniveau.

Nog geen eHerkenning? Kijk voor meer informatie op www.eherkenning.nl.

Andere zaken die bewoners nu al kunnen regelen via MijnDenHaag, zijn komend jaar ook beschikbaar voor ondernemers. Meer weten? Kijk op onze website: www.denhaag.nl/ondernemen.



Check the status of your application in MijnDenHaag

MijnDenHaag is the Municipality of The Hague's secure online environment (also available in English). You log in with your DigiD and then you can arrange your municipal affairs. You can, for example, check the status of your application for an all-in-one building permit. Companies log in MijnDenHaag with eHerkenning.

More information on thehague.nl/mijndenhaag.



(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

Eerste beoordeling ter vaststelling van noodzaak uitgebreide voorbereidingsprocedure

Juridisch planologische toets

1. Gegevens aanvraag

- datum indiening: 15-12-2021
- dossiernummer: 202123624
- het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

2. Voorgeschiedenis

- geen

3. Type aanvraag

- omgevingsaanvraag

4. Aangevraagde/benodigde activiteiten

- *Bouwen > wel aangevraagd > niet nodig*
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening > niet aangevraagd > wel nodig

5. Beoordeling aanvraag op grond van bestemmingsplan/beheersverordening

- **bestemmingsplan: Benoordenhout**
- bestemming: Wonen-1
- functieaanduiding: -
- bouwaanduiding: -
- dubbelbestemming: 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde Cultuurhistorie'
- gebiedsaanduiding: -
- in strijd?: ja, met artikel 17.2.1, onder a
- benodigde afwijkingsprocedure: kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

toelichting: De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, aan-huis-gebonden bedrijven, aan-huis-gebonden beroepen, wegen, parkeerplaatsen, groen, water en overige voorzieningen.

De hoofdgebouwen dienen zich te bevinden binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de plankaart. De gevraagde uitbreiding is gelegen buiten het bouwvlak en dus **in strijd met artikel 17.2.1, onder a.**

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheid > kruimelafwijking noodzakelijk.

- **het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren':**
- in strijd?: nee
- benodigde afwijkingsprocedure: geen

toelichting: een uitbreiding van de woning heeft niet tot gevolg dat ook de parkeerbehoefte toeneemt (ook niet bij mantelzorg).

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

6. Aandachtspunten/overige toestemmingen

- Rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'
- Het gebruiken van een bestaand bouwwerk tbv mantelzorg is vergunningsvrij op basis van Bor, bijlage 2, hfdstk 2, artikel 2, lid 22. Het betreft hier ook een stuk uitbreiding van een bestaand gebouw en derhalve niet vergunningsvrij.
- Op basis van Bor, bijlage 2, hfdstk 2, artikel 3, lid 1 is een uitbreiding van een hoofdgebouw vergunningvrij voor de activiteit 'Bouwen' indien niet hoger dan 5 meter (voldoet), op meer dan 1 m van openbaar gebied (voldoet), 1 bouwlaag (voldoet), zonder buitenruimte op het dak (voldoet). Alleen HISMRO van toepassing,

7. Probleemstelling en/of bestuurlijke gevoeligheid

- geen

8. Voorstel regisseur

- Indien akkoord de vergunningaanvraag verlenen.

9. Grondslag leges

- opgegeven bouwkosten: 5.1.2.b (ex. btw)
- akkoord? ja, lijkt een reële schatting
- advies IGG vereist? nee, niet rendabel
- betreft tevens aanvraag <groene/rode> leges nee

10. Advies aanvragen bij:

advies vragen aan:		opmerking voor/vraag aan de adviseur:
x	Stedenbouw en Planologie	Bouwen buiten bouwvlak
x	Cultuurhistorie	Bouwen = vergunningsvrij, maar 'Waarde Cultuurhistorie' dient op basis van het bp en daarmee de activiteit HISMRO getoetst te worden

Overdrachtsformulier Projectinspecteur-Stadsdeelinspecteur

Omschrijving: het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging

Locatie: Emantsstraat 13

Dossier: 202123624

5.1.2.e

5.1.2.e

Algemeen¹

- Geen bijzonderheden
- Mondelinge overdracht nodig
- Opmerkingen (zie verder dit formulier)

Voorgeschiedenis¹

- Legalisatie
- Bedenkingen (reguliere aanvraag)

Inspectiecategorie brandveiligheid¹

A
B
C
D
E

Bijzonderheden Adviseurs¹

Welstand

Eventueel toelichting:

Brandweer

Eventueel toelichting:

Bouwfysica

Eventueel toelichting:

Overige adviseurs

toelichting:

Overige aandachtspunten¹

Opmerkingen bouwlocatie

Toelichting:

Overig

Toelichting:

Afspraken n.a.v. mondelinge overdracht:¹

Doorgenomen met: (SDI invullen)

¹ Verwijderen wat niet van toepassing is

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Datum**Onderwerp**

ontbreken activiteit(en) inzake Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8189668

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Op 15 december 2021 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

Activiteiten aanvullen

Wij hebben vastgesteld dat uw initiatief niet volledig is. Naast de aangevraagde activiteit (en) ontbreken nog de volgende activiteit (en) (invullen activiteit (en)). Wij stellen u in de gelegenheid uw aanvraag met deze activiteit (en) aan te vullen.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met 5.1.2.e

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

5.1.2.e

5.1.2.e

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Datum

31 januari 2022

Onderwerp

procedure aanvraag om omgevingsvergunning Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8189669

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Op 15 december 2021 ontvingen wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

De stukken die wij hebben ontvangen zijn voldoende om uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag bestaat uit de aangevraagde activiteit 'Bouwen'.

Echter op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), bijlage 2, hoofdstuk 2, artikel 3, lid 1 is een uitbreiding van een hoofdgebouw vergunningvrij voor de activiteit 'Bouwen' indien niet hoger dan 5 meter, op meer dan 1 m van openbaar gebied, bestaande uit niet meer dan 1 bouwlaag en zonder buitenruimte op het dak. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria en daarom is de activiteit 'Bouwen' vergunningvrij. Dit houdt o.a. in dat de op 28 januari 2022 toegezonden constructieve gegevens niet door ons zullen worden getoetst.

Omdat uw aanvraag echter in strijd is met het bestemmingsplan is de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wel van toepassing. Deze activiteit is van rechtswege door ons aan uw aanvraag toegevoegd. U mag niet eerder starten met de bouwwerkzaamheden dan dat deze activiteit aan u is verleend.

Vorbereidingsprocedure

Voor de reguliere voorbereidingsprocedure geldt een beslistermijn van 8 weken. Dit betekent dat er uiterlijk 9 februari 2022 een beslissing genomen moet zijn op uw aanvraag. Wij kunnen besluiten deze beslistermijn te verlengen met 6 weken. In dat geval ontvangt u hierover bericht.

Wanneer wij na 9 februari 2022 geen beslissing hebben genomen, is de vergunning automatisch afgegeven.

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T (5.1.2.e

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202123624/8189669

Volg uw aanvraag om een omgevingsvergunning online

U kunt op www.MijnDenHaag.nl de voortgang van uw aanvraag bekijken. Hier kunt u inloggen met DigiD of E-herkenning en kiezen voor Mijn Zaken. U vindt hier de status van uw aanvraag en de bijbehorende documenten.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met 5.1.2.e
De heer 5.1.2.e is tot ca. 23 februari 2022 bereikbaar. Per 1 maart 2022 zal de heer 5.1.2.e niet meer werkzaam zijn bij de gemeente Den Haag. Uw aanvraag zal, indien nodig, na die datum aan een andere projectinspecteur worden herverdeeld.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

5.1.2.e



Kopie gezonden aan:
- gemachtigde



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Datum

31 januari 2022

Onderwerp

procedure aanvraag om omgevingsvergunning Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8189669

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Op 15 december 2021 ontvingen wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

De stukken die wij hebben ontvangen zijn voldoende om uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag bestaat uit de aangevraagde activiteit 'Bouwen'.

Echter op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), bijlage 2, hoofdstuk 2, artikel 3, lid 1 is een uitbreiding van een hoofdgebouw vergunningvrij voor de activiteit 'Bouwen' indien niet hoger dan 5 meter, op meer dan 1 m van openbaar gebied, bestaande uit niet meer dan 1 bouwlaag en zonder buitenruimte op het dak. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria en daarom is de activiteit 'Bouwen' vergunningvrij. Dit houdt o.a. in dat de op 28 januari 2022 toegezonden constructieve gegevens niet door ons zullen worden getoetst.

Omdat uw aanvraag echter in strijd is met het bestemmingsplan is de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wel van toepassing. Deze activiteit is van rechtswege door ons aan uw aanvraag toegevoegd. U mag niet eerder starten met de bouwwerkzaamheden dan dat deze activiteit aan u is verleend.

Vorbereidingsprocedure

Voor de reguliere voorbereidingsprocedure geldt een beslistermijn van 8 weken. Dit betekent dat er uiterlijk 9 februari 2022 een beslissing genomen moet zijn op uw aanvraag. Wij kunnen besluiten deze beslistermijn te verlengen met 6 weken. In dat geval ontvangt u hierover bericht.

Wanneer wij na 9 februari 2022 geen beslissing hebben genomen, is de vergunning automatisch afgegeven.

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T (5.1.2.e

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Gemeente Den Haag


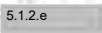
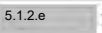
Ons kenmerk

202123624/8189669

Volg uw aanvraag om een omgevingsvergunning online

U kunt op www.MijnDenHaag.nl de voortgang van uw aanvraag bekijken. Hier kunt u inloggen met DigiD of E-herkenning en kiezen voor Mijn Zaken. U vindt hier de status van uw aanvraag en de bijbehorende documenten.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met ^{5.1.2.e} . De heer ^{5.1.2.e}  is tot ca. 23 februari 2022 bereikbaar. Per 1 maart 2022 zal de heer ^{5.1.2.e}  niet meer werkzaam zijn bij de gemeente Den Haag. Uw aanvraag zal, indien nodig, na die datum aan een andere projectinspecteur worden herverdeeld.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

^{5.1.2.e} 

Kopie gezonden aan:

- gemachtigde

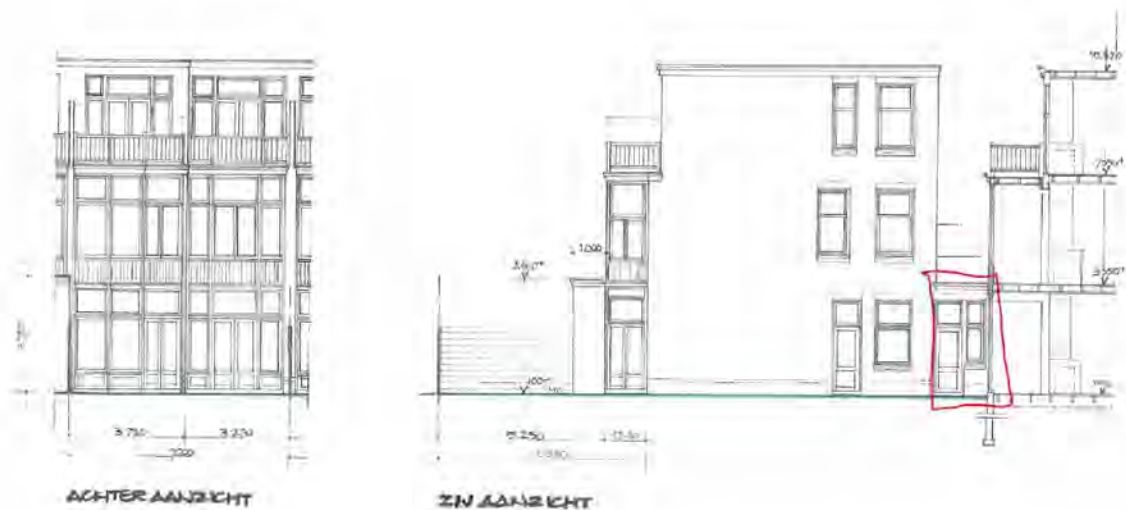
(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Niet akkoord:

De meerlaagse aanbouwen zijn oorspronkelijk. De toevoeging wijzigt de structuur van het achtergebied: de tuin wordt aan een kant volledig gesloten en de uitbreiding van de oorspronkelijke uitbouw is atypisch. Het plan resulteert ook in minder lucht en ruimte in het achtergebied.

Het plan vormt een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht.

Telefonisch besproken met **5.1.2.e** dat tpv rode cirkel (tussenlid) uitbouw aan woonkamer evt mogelijk is.





Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Datum

01 februari 2022

Onderwerp

Ontvangstbevestiging van uw reactie over Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8197527

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Wij hebben uw reactie ontvangen over het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

U krijgt van ons bericht, zodra wij u meer kunnen vertellen over het verloop van de bovengenoemde aanvraag.

De contactpersoon voor deze aanvraag is 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag.

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule Cultuurhistorie (AM55)

Geen advies vereist:

In dit bestemmingsplan wordt de beoordeling in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' niet door de welstands- en monumentencommissie gedaan.

Het bestemmingsplan stelt onder de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' het volgende:

Artikel 23 Waarde - Cultuurhistorie

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (cultuurhistorische) waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht, zoals beschreven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit, opgenomen in [Bijlage 3](#) van het plan, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de op de plankaart opgenomen zone met de bestemming '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' gelden de volgende regels:

- a. het bouwen binnen de grenzen van het rijksbeschermd stadsgezicht moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid [23.1](#);
- b. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen die (mede) ten doel hebben het herstel van de oorspronkelijke waarden van de betreffende bouwwerken;
- c. het bepaalde onder a heeft, ingeval van strijdigheid, voorrang op de bouwregels behorende bij de samenvallende bestemmingen en op de algemene bouw- en afwijkingsregels;
- d. het bepaalde onder a geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken en nadat hierover advies is ingewonnen bij de monumentencommissie.

De uitleg hiervan vanuit Wcie/Mcie is als volgt:

De Mcie geeft alleen advies als er strijd is met de cultuurhistorische waarde en er toch vergund moet gaan worden. In dit geval is MZ (als S&P) negatief. Hierdoor zijn wij niet voornemens om te gaan vergunnen en is dus ook geen advies van de Mcie nodig.



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlenging beslistermijn van de aanvraag om omgevingsvergunning Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8201930

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 december 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

Uiterlijk op 9 februari 2022 moeten wij beslissen op uw aanvraag.

Een zorgvuldige en correcte beoordeling van uw aanvraag vergt echter meer tijd. Wij kunnen hiervoor de beslistermijn met zes weken verlengen. Wij maken hier dan ook gebruik van.

Besluit:

Op grond van bovengenoemde motivering besluiten wij op basis van artikel 3.9, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de termijn eenmalig met zes weken te verlengen.

Dit houdt in dat wij nu uiterlijk op 23 maart 2022 een beslissing op uw aanvraag nemen. Dit besluit tot verlengen van de beslistermijn hebben wij gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

5.1.2.e

kopie gezonden aan: gemachtigde

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T (5.1.2.e

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlenging beslistermijn van de aanvraag om omgevingsvergunning Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8201930

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 december 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

Uiterlijk op 9 februari 2022 moeten wij beslissen op uw aanvraag.

Een zorgvuldige en correcte beoordeling van uw aanvraag vergt echter meer tijd. Wij kunnen hiervoor de beslistermijn met zes weken verlengen. Wij maken hier dan ook gebruik van.

Besluit:

Op grond van bovengenoemde motivering besluiten wij op basis van artikel 3.9, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de termijn eenmalig met zes weken te verlengen.

Dit houdt in dat wij nu uiterlijk op 23 maart 2022 een beslissing op uw aanvraag nemen. Dit besluit tot verlengen van de beslistermijn hebben wij gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

5.1.2.e

kopie gezonden aan: gemachtigde

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T (5.1.2.e
www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl



datum:

04-02-2022

Den Haag



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Datum

3 februari 2022

Onderwerp

Ontvangstbevestiging van uw 2e schriftelijk reactie over Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8203771

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Wij hebben uw 2e schriftelijke reactie ontvangen over het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

U krijgt van ons bericht, zodra wij u meer kunnen vertellen over het verloop van de bovengenoemde aanvraag.

De contactpersoon voor deze aanvraag is 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag.

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Gemeente Den Haag

5.1.2.e

Den Haag

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T (5.1.2.e

www.denhaag.nl

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Stedenbouw en Planologie (AM46)

Advies: **Niet Akkoord**

Dossiernummer:	202123624 (A12)
Straatnaam:	Emantsstraat 13
	7 februari 2022
Datum advies:	S&P
Advies afdeling:	5.1.2.e (stedenbouwkundige)
Adviseur:	5.1.2.e (planoloog)

Aanvraag:

Het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

Type aanvraag

- omgevingsaanvraag

Voorgeschiedenis

- geen

Aangevraagde/benodigde activiteiten

- *Bouwen > wel aangevraagd > niet nodig*
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening > niet aangevraagd > wel nodig

Strijdigheid

Deze aanvraag is in strijd met:

- Artikel 17.2.1, onder a.
toelichting: De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, aan-huis-gebonden bedrijven, aan-huis-gebonden beroepen, wegen, parkeerplaatsen, groen, water en overige voorzieningen.

De hoofdgebouwen dienen zich te bevinden binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de plankaart. De gevraagde uitbreiding is gelegen buiten het bouwvlak en dus **in strijd met artikel 17.2.1, onder a.**

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheid > kruimelafwijking noodzakelijk.

Aandachtspunten/overige toestemmingen

- Rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'

Aandachtspunten voor de PI:

- Art. 28.3, onder g.:
het in geringe mate, doch niet meer dan 3 m afwijken van het profiel van een straat, alsmede van de vorm van bouwvlakken en van door hoogtegrenzen omkaderde vlakken, voorzover dat wenselijk is voor de goede uitvoering van het plan;

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Motivering opneembaar 1-op-1 door de projectinspecteur in het besluit:

Wij zijn niet bereid medewerking te verlenen aan een afwijking van de regels uit het betreffende bestemmingsplan op grond van de volgende motivering:

Algemeen

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de vervanging van een bestaande berging op het adres Emantsstraat 13 door een uitbouw in één bouwlaag; e.e.a. buiten een voor bebouwing aangewezen bouwvlak. De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met:

- de beoogde concentratie van gebouwen in daarvoor aangewezen bouwvlakken;
- de hieraan verbonden regels uit artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan Benoordenhout; en
- het behoud van overige erfdelen als buitenruimte die voor de realisatie van gebouwen gebruikt mag worden (dit m.u.v. delen die vergunningvrij bebouwd mogen worden).

Met artikel 17.2.1, onder a. wordt bepaald, dat hoofdgebouwen binnen het in de verbeelding aangewezen bouwvlak dienen te liggen. Daarnaast zijn buiten het bouwvlak ook uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan al aanwezig waren. De bouwkundige verandering van aanvrager bevat echter een nieuwbouwinitiatief, waardoor zij in strijd is met de planbepalingen uit artikel 17.2.1. Gezien deze strijdigheid is aan afdeling S&P de vraag voorgelegd, of afwijking van de bestaande regels uit planologisch oogpunt tot de mogelijkheden behoort.

Planologisch:

Met betrekking tot nieuwbouw buiten van het aangewezen bouwvlak

Op basis van een oppervlakteanalyse m.b.v. Web-GIS Den Haag kan worden geconstateerd, dat het kadastrale perceel van Emantsstraat 13 een omvang heeft van 211 m². Daarvan is ongeveer 1/3 resp. 70 m² aan te merken als (onbebouwd) achtererf. Op grond van artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan zou dit erfdeel in principe niet bebouwd mogen worden.

Artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht bepaalt echter, dat op achtererven met een omvang van maximaal 100 m² vergunningvrije bebouwing is toegestaan, waarvan de gezamenlijke omvang 50 m² mag bedragen. Het voornemen van aanvrager is gericht op de vervanging van een vrijstaande berging door een uitbouw in één bouwlaag met een oppervlak van ruim 18 m². Medewerking aan het bouwplan behoort daarom tot de mogelijkheden, op voorwaarde dat aan andere planologische kaders voldaan kan worden.

Met betrekking tot de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie

Tot de bijkomende planologische kaders behoort onder meer de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie uit artikel 23 van het bestemmingsplan. De regels van dit artikel bepalen, dat nieuwbouwactiviteiten in het plangebied dienen plaats te vinden onder inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout. Het betreft hier met name het behoud van kernwaarden als:

- de grote harmonie in baksteenarchitectuur;
- de homogeniteit in straatwanden; en
- de samenhangende vormgeving van hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles.

Het adres Emantsstraat 13 maakt deel uit van een stedenbouwkundig ensemble dat uit een vijftal woonhuizen in 3 bouwlagen bestaat. Bouwkundige bijzonderheden van dit ensemble zijn onder andere:

- het gegeven dat op de betrokken adressen niet alleen de hoofdgebouwen aan de straatzijde uit drie

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

- bouwlagen bestaat maar ook de bijbehorende aanbouwen; en
- de nagenoeg identieke breedte en diepte van deze uitbouwen hetgeen zijn weerslag heeft gekregen in bouwvlakcontouren, die de gevelcontouren nauwgezet volgen.

In hoeverre deze bouwkundige kenmerken als specifieke kwaliteiten binnen het Rijksbeschermd Stadsgezicht zijn aan te merken, die geen wijzigingen mogen ondergaan is ter beoordeling aan de adviseurs op het gebied van welstand en monumentenzorg. Uit planologisch oogpunt is medewerking voorstelbaar, indien beide vakdisciplines medewerking aan de voorgestelde uitbouw adviseren.

Stedenbouwkundig:

Met betrekking tot de bouwregels

Het initiatief is gelegen in Benoordenhout met de status Rijksbeschermd stadsgezicht (d.d. 29 oktober 1996). Het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout (d.d. 20 december 2012) strekt mede tot bescherming daarvan. Het Benoordenhout kenmerkt zich door een grote mate van harmonie zonder dat gesproken kan worden van uniforme bebouwing. Twee bouwlagen met een kapverdieping, dan wel drie lagen met een plat dak overheersen. De bebouwing van dit initiatief maakt deel uit van een ensemble van een reeks hoofdgebouwen van drie lagen met een plat dak en een meerlaagse in samenhang staande oorspronkelijke aanbouwen op het achtererf. Voor de verbeelding (plankaart) en de bouwregels betekent dit een nauwkeurige notatie van de bouwvlakken waardoor de maximale volumes helder zijn gedefinieerd. Er wordt geen mogelijkheid geboden voor aan- of uitbouwen.

Uitbouw

Het voorgestelde plan betreft een uitbouw van één laag aan de meerlaagse aanbouw waarmee de tuin aan een kant volledig gesloten raakt. De nieuwe uitbouw (doch bescheiden in omvang en hoogte) gaat uit van een aanpassing van de achtergevel van de oorspronkelijke aanbouw. Hiermee wordt ook één zijde van de tuin helemaal dichtgezet. De bouwregels hebben tot doel verdere verdichting te beperken. Het voorstel is daarom een atypische toevoeging aan de bebouwing en zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur van de typologische opbouw (hoofdgebouw met op achterpercelen een aanbouw van gelijke hoogte). Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. **Niet akkoord**

Conclusie:

Vanuit bovenstaande argumenten gaan wij dan ook niet akkoord.

Niet akkoord



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Datum

15 februari 2022

Onderwerp

Mogelijkheid planaanpassing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor
Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8207234

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 december 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

Uiterlijk op 23 maart 2022 – dit is de wettelijke beslistermijn vermeerderd met de eenmalige mogelijkheid deze termijn met 6 weken te verlengen – moeten wij beslissen op uw aanvraag.

Uw initiatief is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en nog niet akkoord bevonden. Het betreft het volgende:

Regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)

Wij zijn niet bereid medewerking te verlenen aan een afwijking van de regels uit het betreffende bestemmingsplan op grond van de volgende motivering:

Algemeen

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de vervanging van een bestaande berging op het adres Emantsstraat 13 door een uitbouw in één bouwlaag; e.e.a. buiten een voor bebouwing aangewezen bouwvlak. De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met:

- de beoogde concentratie van gebouwen in daarvoor aangewezen bouwvlakken;
- de hieraan verbonden regels uit artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan Benoordenhout; en
- het behoud van overige erfdelen als buitenruimte die voor de realisatie van gebouwen gebruikt mag worden (dit m.u.v. delen die vergunningvrij bebouwd mogen worden).

Met artikel 17.2.1, onder a. wordt bepaald, dat hoofdgebouwen binnen het in de verbeelding aangewezen bouwvlak dienen te liggen. Daarnaast zijn buiten het bouwvlak ook uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan al aanwezig waren. De bouwkundige verandering bevat echter een nieuwbouwinitiatief, waardoor zij in strijd is met de planbepalingen uit artikel 17.2.1.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T (5.1.2.e

www.denhaag.nl

Gezien deze strijdigheid hebben wij beoordeeld of afwijking van de bestaande regels uit planologisch oogpunt tot de mogelijkheden behoort.

Planologisch:

Met betrekking tot nieuwbouw buiten van het aangewezen bouwvlak

Op basis van een oppervlakteanalyse met behulp van Web-GIS Den Haag kan worden geconstateerd, dat het kadastrale perceel van Emantsstraat 13 een omvang heeft van ca. 211 m². Daarvan is ongeveer 1/3 resp. 70 m² aan te merken als (onbebouwd) achtererf. Op grond van artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan zou dit erfdeel in principe niet bebouwd mogen worden.

Artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht bepaalt echter, dat op achtererven met een omvang van maximaal 100 m² vergunningvrije bebouwing is toegestaan, waarvan de gezamenlijke omvang 50 m² mag bedragen. U initiatief is gericht op de vervanging van een vrijstaande berging door een uitbouw in één bouwlaag met een oppervlak van ruim 18 m². Medewerking aan het bouwplan behoort daarom tot de mogelijkheden, op voorwaarde dat aan andere planologische kaders voldaan kan worden.

Met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie'

Tot de bijkomende planologische kaders behoort onder meer de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' uit artikel 23 van het bestemmingsplan. De regels van dit artikel bepalen, dat nieuwbouwactiviteiten in het plangebied dienen plaats te vinden onder inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout. Het betreft hier met name het behoud van kernwaarden als:

- de grote harmonie in baksteenarchitectuur;
- de homogeniteit in straatwanden; en
- de samenhangende vormgeving van hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles.

Het adres Emantsstraat 13 maakt deel uit van een stedenbouwkundig ensemble dat uit een vijftal woonhuizen in 3 bouwlagen bestaat. Bouwkundige bijzonderheden van dit ensemble zijn onder andere:

- het gegeven dat op de betrokken adressen niet alleen de hoofdgebouwen aan de straatzijde uit drie bouwlagen bestaat maar ook de bijbehorende aanbouwen; en
- de nagenoeg identieke breedte en diepte van deze uitbouwen hetgeen zijn weerslag heeft gekregen in bouwvlakcontouren, die de gevelcontouren nauwgezet volgen.

Stedenbouwkundig:

Met betrekking tot de bouwregels

Het initiatief is gelegen in Benoordenhout met de status Rijksbeschermd stadsgezicht (d.d. 29 oktober 1996). Het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout (d.d. 20 december 2012) strekt mede tot bescherming daarvan. Het Benoordenhout kenmerkt zich door een grote mate van harmonie zonder dat gesproken kan worden van uniforme bebouwing. Twee bouwlagen met een kapverdieping, dan wel drie lagen met een plat dak overheersen. De bebouwing van dit initiatief maakt deel uit van een ensemble van een reeks hoofdgebouwen van drie lagen met een plat dak en een meerlaagse in samenhang staande oorspronkelijke aanbouwen op het achtererf.

Voor de verbeelding (plankaart) en de bouwregels betekent dit een nauwkeurige notatie van de bouwvlakken waardoor de maximale volumes helder zijn gedefinieerd. Er wordt geen mogelijkheid geboden voor aan- of uitbouwen.

Uitbouw

Het voorgestelde plan betreft een uitbouw van één laag aan de meerlaagse aanbouw waarmee de tuin aan een kant volledig gesloten raakt. De nieuwe uitbouw (doch bescheiden in omvang en hoogte) gaat uit van een aanpassing van de achtergevel van de oorspronkelijke aanbouw. Hiermee wordt ook één zijde van de tuin helemaal dichtgezet. De bouwregels hebben tot doel verdere verdichting te beperken. Het voorstel is daarom een atypische toevoeging aan de bebouwing en zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur van de typologische opbouw (hoofdgebouw met op achterpercelen een aanbouw van gelijke hoogte). Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk en daarom niet akkoord.

Conclusie:

Vanuit bovenstaande argumenten gaan wij dan ook niet akkoord.

Cultuurhistorische waarde

De aanvraag voorziet in het uitbreiden van de oorspronkelijke aanbouw. Het betreft een uitbreiding van ruim 18 m². De tuin wordt hiermee aan een zijde volledig dichtgezet.

De meerlaagse aanbouwen zijn oorspronkelijk. De toevoeging wijzigt de structuur van het achtergebied: de tuin wordt aan een kant volledig gesloten en de uitbreiding van de oorspronkelijke uitbouw is atypisch. Het plan resulteert ook in minder lucht en ruimte in het achtergebied.

Het plan vormt een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht en is daarom niet akkoord.

Wij stellen u hierbij in de gelegenheid om uw bouwplan aan te passen, zodat uw bouwplan nogmaals kan worden beoordeeld. Indien u hiervan gebruik wilt maken, verzoeken wij u om uiterlijk **1 maart 2022** de aangepaste tekeningen en bescheiden aan te leveren. Wij wijzen u erop dat noodzakelijke planaanpassingen en nadere informatie op dezelfde wijze als de oorspronkelijke aanvraag moeten worden ingediend.

Wij informeren u dat, indien wij voor genoemde datum geen reactie of een aangepast bouwplan van u hebben mogen ontvangen, wij dan genoodzaakt zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

5.1.2.e



kopie gezonden aan:
- gemachtigde

In dit document zijn automatisch alle gemaakte adviezen opgenomen.

Dit document wordt beschikbaar gesteld aan de regisseur

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Stedenbouw en Planologie (AM46)

Advies: **Niet Akkoord**

Dossiernummer:	202123624 (A12)
Straatnaam:	Emantsstraat 13
	7 februari 2022
Datum advies:	S&P
Advies afdeling:	5.1.2.e (stedenbouwkundige)
Adviseur:	5.1.2.e (planoloog)

Aanvraag:

Het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

Type aanvraag

- a. omgevingsaanvraag

Voorgeschiedenis

- b. geen

Aangevraagde/benodigde activiteiten

- c. *Bouwen > wel aangevraagd > niet nodig*
- d. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening > niet aangevraagd > wel nodig

Strijdigheid

Deze aanvraag is in strijd met:

- e. Artikel 17.2.1, onder a.
toelichting: De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, aan-huis-gebonden bedrijven, aan-huis-gebonden beroepen, wegen, parkeerplaatsen, groen, water en overige voorzieningen.

De hoofdgebouwen dienen zich te bevinden binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de plankaart. De gevraagde uitbreiding is gelegen buiten het bouwvlak en dus **in strijd met artikel 17.2.1, onder a.**

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheid > kruimelafwijking noodzakelijk.

Aandachtspunten/overige toestemmingen

- f. Rijksbeschermd stadsgezicht 'Bennoordenhout'

Aandachtspunten voor de PI:

- g. Art. 28.3, onder g.:
het in geringe mate, doch niet meer dan 3 m afwijken van het profiel van een straat, alsmede

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

van de vorm van bouwvlakken en van door hoogtegrenzen omkaderde vlakken, voorzover dat wenselijk is voor de goede uitvoering van het plan;

Motivering opneembaar 1-op-1 door de projectinspecteur in het besluit:

Wij zijn niet bereid medewerking te verlenen aan een afwijking van de regels uit het betreffende bestemmingsplan op grond van de volgende motivering:

Algemeen

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de vervanging van een bestaande berging op het adres Emantsstraat 13 door een uitbouw in één bouwlaag; e.e.a. buiten een voor bebouwing aangewezen bouwvlak. De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met:

1. de beoogde concentratie van gebouwen in daarvoor aangewezen bouwvlakken;
2. de hieraan verbonden regels uit artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan Benoordenhout; en
3. het behoud van overige erfdelen als buitenruimte die voor de realisatie van gebouwen gebruikt mag worden (dit m.u.v. delen die vergunningvrij bebouwd mogen worden).

Met artikel 17.2.1, onder a. wordt bepaald, dat hoofdgebouwen binnen het in de verbeelding aangewezen bouwvlak dienen te liggen. Daarnaast zijn buiten het bouwvlak ook uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan al aanwezig waren. De bouwkundige verandering van aanvrager bevat echter een nieuwbouwinitiatief, waardoor zij in strijd is met de planbepalingen uit artikel 17.2.1. Gezien deze strijdigheid is aan afdeling S&P de vraag voorgelegd, of afwijking van de bestaande regels uit planologisch oogpunt tot de mogelijkheden behoort.

Planologisch:

Met betrekking tot nieuwbouw buiten van het aangewezen bouwvlak

Op basis van een oppervlakteanalyse m.b.v. Web-GIS Den Haag kan worden geconstateerd, dat het kadastrale perceel van Emantsstraat 13 een omvang heeft van 211 m². Daarvan is ongeveer 1/3 resp. 70 m² aan te merken als (onbebouwd) achtererf. Op grond van artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan zou dit erfdeel in principe niet bebouwd mogen worden.

Artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht bepaalt echter, dat op achtererven met een omvang van maximaal 100 m² vergunningvrije bebouwing is toegestaan, waarvan de gezamenlijke omvang 50 m² mag bedragen. Het voornemen van aanvrager is gericht op de vervanging van een vrijstaande berging door een uitbouw in één bouwlaag met een oppervlak van ruim 18 m². Medewerking aan het bouwplan behoort daarom tot de mogelijkheden, op voorwaarde dat aan andere planologische kaders voldaan kan worden.

Met betrekking tot de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie

Tot de bijkomende planologische kaders behoort onder meer de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie uit artikel 23 van het bestemmingsplan. De regels van dit artikel bepalen, dat nieuwbouwactiviteiten in het plangebied dienen plaats te vinden onder inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout. Het betreft hier met name het behoud van kernwaarden als:

1. de grote harmonie in baksteenarchitectuur;
2. de homogeniteit in straatwanden; en
3. de samenhangende vormgeving van hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles.

Het adres Emantsstraat 13 maakt deel uit van een stedenbouwkundig ensemble dat uit een vijftal woonhuizen in 3 bouwlagen bestaat. Bouwkundige bijzonderheden van dit ensemble zijn onder andere:

1. het gegeven dat op de betrokken adressen niet alleen de hoofdgebouwen aan de straatzijde uit drie bouwlagen bestaat maar ook de bijbehorende aanbouwen; en
2. de nagenoeg identieke breedte en diepte van deze uitbouwen hetgeen zijn weerslag heeft gekregen in bouwvlakcontouren, die de gevelcontouren nauwgezet volgen.

In hoeverre deze bouwkundige kenmerken als specifieke kwaliteiten binnen het Rijksbeschermd Stadsgezicht zijn aan te merken, die geen wijzigingen mogen ondergaan is ter beoordeling aan de adviseurs op het gebied van welstand en monumentenzorg. Uit planologisch oogpunt is medewerking voorstelbaar, indien beide vakdisciplines medewerking aan de voorgestelde uitbouw adviseren.

Stedenbouwkundig:

Met betrekking tot de bouwregels

Het initiatief is gelegen in Benoordenhout met de status Rijksbeschermd stadsgezicht (d.d. 29 oktober 1996). Het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout (d.d. 20 december 2012) strekt mede tot bescherming daarvan. Het Benoordenhout kenmerkt zich door een grote mate van harmonie zonder dat gesproken kan worden van uniforme bebouwing. Twee bouwlagen met een kapverdieping, dan wel drie lagen met een plat dak overheersen. De bebouwing van dit initiatief maakt deel uit van een ensemble van een reeks hoofdgebouwen van drie lagen met een plat dak en een meerlaagse in samenhang staande oorspronkelijke aanbouwen op het achtererf. Voor de verbeelding (plankaart) en de bouwregels betekent dit een nauwkeurige notatie van de bouwvlakken waardoor de maximale volumes helder zijn gedefinieerd. Er wordt geen mogelijkheid geboden voor aan- of uitbouwen.

Uitbouw

Het voorgestelde plan betreft een uitbouw van één laag aan de meerlaagse aanbouw waarmee de tuin aan een kant volledig gesloten raakt. De nieuwe uitbouw (doch bescheiden in omvang en hoogte) gaat uit van een aanpassing van de achtergevel van de oorspronkelijke aanbouw. Hiermee wordt ook één zijde van de tuin helemaal dichtgezet. De bouwregels hebben tot doel verdere verdichting te beperken. Het voorstel is daarom een atypische toevoeging aan de bebouwing en zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur van de typologische opbouw (hoofdgebouw met op achterpercelen een aanbouw van gelijke hoogte). Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. **Niet akkoord**

Conclusie:

Vanuit bovenstaande argumenten gaan wij dan ook niet akkoord.

Niet akkoord

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Monumentenzorg (MZ) (AM36)

Niet akkoord:

De aanvraag voorziet in het uitbreiden van de oorspronkelijke aanbouw. Het betreft een uitbreiding van circa 16 vierkante meter. De tuin wordt hiermee aan een zijde volledig dichtgezet.

In dit document zijn automatisch alle gemaakte adviezen opgenomen.
Dit document wordt beschikbaar gesteld aan de regisseur

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

De meerlaagse aanbouwen zijn oorspronkelijk. De toevoeging wijzigt de structuur van het achtergebied: de tuin wordt aan een kant volledig gesloten en de uitbreiding van de oorspronkelijke uitbouw is atypisch. Het plan resulteert ook in minder lucht en ruimte in het achtergebied.

Het plan vormt een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht.

15/02/2022

Telefonisch besproken met 5.1.2.e dat tpv rode cirkel (tussenlid) uitbouw aan woonkamer evt mogelijk is.



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule Cultuurhistorie (AM55)

Geen advies vereist:

In dit bestemmingsplan wordt de beoordeling in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' niet door de welstands- en monumentencommissie gedaan.

Het bestemmingsplan stelt onder de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' het volgende:

Artikel 23 Waarde - Cultuurhistorie

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (cultuurhistorische) waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht, zoals beschreven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit, opgenomen in [Bijlage 3](#) van het plan, één en ander met

In dit document zijn automatisch alle gemaakte adviezen opgenomen.

Dit document wordt beschikbaar gesteld aan de regisseur

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de op de plankaart opgenomen zone met de bestemming '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' gelden de volgende regels:

- h. het bouwen binnen de grenzen van het rijksbeschermd stadsgezicht moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid [23.1](#);
- i. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen die (mede) ten doel hebben het herstel van de oorspronkelijke waarden van de betreffende bouwwerken;
- j. het bepaalde onder a heeft, ingeval van strijdigheid, voorrang op de bouwregels behorende bij de samenvallende bestemmingen en op de algemene bouw- en afwijkingsregels;
- k. het bepaalde onder a geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken en nadat hierover advies is ingewonnen bij de monumentencommissie.

De uitleg hiervan vanuit Wcie/Mcie is als volgt:

De Mcie geeft alleen advies als er strijd is met de cultuurhistorische waarde en er toch vergund moet gaan worden. In dit geval is MZ (als S&P) negatief. Hierdoor zijn wij niet voornemens om te gaan vergunnen en is dus ook geen advies van de Mcie nodig.

De volgende adviezen zijn opgesteld door de toetser(s) van de (diverse) activiteiten voor dossier 202123624.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Stedenbouw en Planologie (AM46)

Advies: **Niet Akkoord**

Dossiernummer:	202123624 (A12)
Straatnaam:	Emantsstraat 13
	7 februari 2022
Datum advies:	S&P
Advies afdeling:	5.1.2.e (stedenbouwkundige)
Adviseur:	5.1.2.e (planoloog)

Aanvraag:

Het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

Type aanvraag

1. omgevingsaanvraag

Voorgeschiedenis

2. geen

Aangevraagde/benodigde activiteiten

3. *Bouwen > wel aangevraagd > niet nodig*
4. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening > niet aangevraagd > wel nodig

Strijdigheid

Deze aanvraag is in strijd met:

5. Artikel 17.2.1, onder a.

toelichting: De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, aan-huis-gebonden bedrijven, aan-huis-gebonden beroepen, wegen, parkeerplaatsen, groen, water en overige voorzieningen.

De hoofdgebouwen dienen zich te bevinden binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de plankaart. De gevraagde uitbreiding is gelegen buiten het bouwvlak en dus **in strijd met artikel 17.2.1, onder a.**

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheid > kruimelafwijking noodzakelijk.

Aandachtspunten/overige toestemmingen

6. Rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'

Aandachtspunten voor de PI:

7. Art. 28.3, onder g.:
het in geringe mate, doch niet meer dan 3 m afwijken van het profiel van een straat, alsmede van de vorm van bouwvlakken en van door hoogtegrenzen omkaderde vlakken, voorzover dat wenselijk is voor de goede uitvoering van het plan;

Motivering opneembaar 1-op-1 door de projectinspecteur in het besluit:

Wij zijn niet bereid medewerking te verlenen aan een afwijking van de regels uit het betreffende bestemmingsplan op grond van de volgende motivering:

Algemeen

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de vervanging van een bestaande berging op het adres Emantsstraat 13 door een uitbouw in één bouwlaag; e.e.a. buiten een voor bebouwing aangewezen bouwvlak. De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met:

- de beoogde concentratie van gebouwen in daarvoor aangewezen bouwvlakken;
- de hieraan verbonden regels uit artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan Benoordenhout; en
- het behoud van overige erfdelen als buitenruimte die voor de realisatie van gebouwen gebruikt mag worden (dit m.u.v. delen die vergunningvrij bebouwd mogen worden).

Met artikel 17.2.1, onder a. wordt bepaald, dat hoofdgebouwen binnen het in de verbeelding aangewezen bouwvlak dienen te liggen. Daarnaast zijn buiten het bouwvlak ook uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan al aanwezig waren. De bouwkundige verandering van aanvrager bevat echter een nieuwbouwinitiatief, waardoor zij in strijd is met de planbepalingen uit artikel 17.2.1. Gezien deze strijdigheid is aan afdeling S&P de vraag voorgelegd, of afwijking van de bestaande regels uit planologisch oogpunt tot de mogelijkheden behoort.

*Planologisch:***Met betrekking tot nieuwbouw buiten van het aangewezen bouwvlak**

Op basis van een oppervlakteanalyse m.b.v. Web-GIS Den Haag kan worden geconstateerd, dat het kadastrale perceel van Emantsstraat 13 een omvang heeft van 211 m². Daarvan is ongeveer 1/3 resp. 70 m² aan te merken als (onbebouwd) achtererf. Op grond van artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan zou dit erfdeel in principe niet bebouwd mogen worden.

Artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht bepaalt echter, dat op achtererven met een omvang van maximaal 100 m² vergunningvrije bebouwing is toegestaan, waarvan de gezamenlijke omvang 50 m² mag bedragen. Het voornemen van aanvrager is gericht op de vervanging van een vrijstaande berging door een uitbouw in één bouwlaag met een oppervlak van ruim 18 m². Medewerking aan het bouwplan behoort daarom tot de mogelijkheden, op voorwaarde dat aan andere planologische kaders voldaan kan worden.

Met betrekking tot de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie

Tot de bijkomende planologische kaders behoort onder meer de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie uit artikel 23 van het bestemmingsplan. De regels van dit artikel bepalen, dat nieuwbouwactiviteiten in het plangebied dienen plaats te vinden onder inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout. Het betreft hier met name het behoud van kernwaarden als:

8. de grote harmonie in baksteenarchitectuur;
9. de homogeniteit in straatwanden; en
10. de samenhangende vormgeving van hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles.

Het adres Emantsstraat 13 maakt deel uit van een stedenbouwkundig ensemble dat uit een vijftal woonhuizen in 3 bouwlagen bestaat. Bouwkundige bijzonderheden van dit ensemble zijn onder andere:

- het gegeven dat op de betrokken adressen niet alleen de hoofdgebouwen aan de straatzijde uit drie bouwlagen bestaat maar ook de bijbehorende aanbouwen; en
- de nagenoeg identieke breedte en diepte van deze uitbouwen hetgeen zijn weerslag heeft gekregen in bouwvlakcontouren, die de gevelcontouren nauwgezet volgen.

In hoeverre deze bouwkundige kenmerken als specifieke kwaliteiten binnen het Rijksbeschermd Stadsgezicht zijn aan te merken, die geen wijzigingen mogen ondergaan is ter beoordeling aan de adviseurs op het gebied van welstand en monumentenzorg. Uit planologisch oogpunt is medewerking voorstelbaar, indien beide vakdisciplines medewerking aan de voorgestelde uitbouw adviseren.

Stedenbouwkundig:

Met betrekking tot de bouwregels

Het initiatief is gelegen in Benoordenhout met de status Rijksbeschermd stadsgezicht (d.d. 29 oktober 1996). Het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout (d.d. 20 december 2012) strekt mede tot bescherming daarvan. Het Benoordenhout kenmerkt zich door een grote mate van harmonie zonder dat gesproken kan worden van uniforme bebouwing. Twee bouwlagen met een kapverdieping, dan wel drie lagen met een plat dak overheersen. De bebouwing van dit initiatief maakt deel uit van een ensemble van een reeks hoofdgebouwen van drie lagen met een plat dak en een meerlaagse in samenhang staande oorspronkelijke aanbouwen op het achtererf. Voor de verbeelding (plankaart) en de bouwregels betekent dit een nauwkeurige notatie van de bouwvlakken waardoor de maximale volumes helder zijn gedefinieerd. Er wordt geen mogelijkheid geboden voor aan- of uitbouwen.

Uitbouw

Het voorgestelde plan betreft een uitbouw van één laag aan de meerlaagse aanbouw waarmee de tuin aan een kant volledig gesloten raakt. De nieuwe uitbouw (doch bescheiden in omvang en hoogte) gaat uit van een aanpassing van de achtergevel van de oorspronkelijke aanbouw. Hiermee wordt ook één zijde van de tuin helemaal dichtgezet. De bouwregels hebben tot doel verdere verdichting te beperken. Het voorstel is daarom een atypische toevoeging aan de bebouwing en zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur van de typologische opbouw (hoofdgebouw met op achterpercelen een aanbouw van gelijke hoogte). Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. **Niet akkoord**

Conclusie:

Vanuit bovenstaande argumenten gaan wij dan ook niet akkoord.

Niet akkoord

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Monumentenzorg (MZ) (AM36)

Niet akkoord:

De aanvraag voorziet in het uitbreiden van de oorspronkelijke aanbouw. Het betreft een uitbreiding van circa 16 vierkante meter. De tuin wordt hiermee aan een zijde volledig dichtgezet.

De meerlaagse aanbouwen zijn oorspronkelijk. De toevoeging wijzigt de structuur van het achtergebied: de tuin wordt aan een kant volledig gesloten en de uitbreiding van de oorspronkelijke uitbouw is atypisch. Het plan resulteert ook in minder lucht en ruimte in het achtergebied.

Het plan vormt een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht.

15/02/2022

Telefonisch besproken met 5.1.2.e dat tpv rode cirkel (tussenlid) uitbouw aan woonkamer evt mogelijk is.



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule Cultuurhistorie (AM55)

Geen advies vereist:

In dit bestemmingsplan wordt de beoordeling in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' niet door de welstands- en monumentencommissie gedaan.

Het bestemmingsplan stelt onder de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' het volgende:

Artikel 23 Waarde - Cultuurhistorie

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (cultuurhistorische) waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht, zoals beschreven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit, opgenomen in [Bijlage 3](#) van het plan, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de op de plankaart opgenomen zone met de bestemming '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' gelden de volgende regels:

- het bouwen binnen de grenzen van het rijksbeschermd stadsgezicht moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid [23.1](#);
- het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen die (mede) ten doel hebben het herstel van de oorspronkelijke waarden van de betreffende bouwwerken;
- het bepaalde onder a heeft, ingeval van strijdigheid, voorrang op de bouwregels behorende bij de samenvallende bestemmingen en op de algemene bouw- en afwijkingsregels;

d. het bepaalde onder a geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken en nadat hierover advies is ingewonnen bij de monumentencommissie.

De uitleg hiervan vanuit Wcie/Mcie is als volgt:

De Mcie geeft alleen advies als er strijd is met de cultuurhistorische waarde en er toch vergund moet gaan worden. In dit geval is MZ (als S&P) negatief. Hierdoor zijn wij niet voornemens om te gaan vergunnen en is dus ook geen advies van de Mcie nodig.



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8214749

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 december 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit moet worden geweigerd.

Wij hebben naar aanleiding van de weigeringsgronden contact gehad met uw gemachtigde over het eventueel indienen van een gewijzigd bouwplan. De locatie waar een eventuele uitbreiding onder voorwaarden mogelijk is aan de achterzijde van het hoofdgebouw en niet dieper en hoger dan het éénlaagse tussenlid. Dit is echter volgens uw gemachtigde geen oplossing voor de ontstane situatie met betrekking tot de mantelzorgvraag. Naar aanleiding hiervan is aangegeven dat geen gebruik gemaakt zal worden van de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen.

Voorts is van de gelegenheid om reacties in te dienen gebruik gemaakt.

In de schriftelijke reactie wordt gevraagd de vergunning niet te verlenen. Omdat de vergunning ook niet wordt verleend, zal ook verder niet inhoudelijk worden ingegaan op de schriftelijke reactie.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling is opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Kosten

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van een activiteit bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en brandveilig gebruik een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

5.1.2.e



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.

- Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- 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.
- U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- 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 activiteit)

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Benoordenhout' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, aan-huis-gebonden bedrijven, aan-huis-gebonden beroepen, wegen, parkeerplaatsen, groen, water en overige voorzieningen.

De hoofdgebouwen dienen zich te bevinden binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de plankaart. De gevraagde uitbreiding is gelegen buiten het bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 17.2.1, onder a van het bestemmingsplan 'Benoordenhout' voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23.1 voor wat betreft het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Op grond het bestemmingsplan 'Benoordenhout' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken 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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn niet bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Algemeen

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de vervanging van een bestaande berging op het adres Emantsstraat 13 door een uitbouw in één bouwlaag; e.e.a. buiten een voor bebouwing aangewezen bouwvlak. De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met:

- de beoogde concentratie van gebouwen in daarvoor aangewezen bouwvlakken;
- de hieraan verbonden regels uit artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan Benoordenhout; en
- het behoud van overige erfdelen als buitenruimte die voor de realisatie van gebouwen gebruikt mag worden (dit m.u.v. delen die vergunningvrij bebouwd mogen worden).

Met artikel 17.2.1, onder a. wordt bepaald, dat hoofdgebouwen binnen het in de verbeelding aangewezen bouwvlak dienen te liggen. Daarnaast zijn buiten het bouwvlak ook uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan al aanwezig waren. De bouwkundige verandering van u bevat echter een nieuw(ver)bouwininitiatief, waardoor zij in strijd is met de planbepalingen uit artikel 17.2.1. Gezien deze strijdigheid is beoordeeld of afwijking van de bestaande regels uit planologisch oogpunt tot de mogelijkheden behoort.

Planologisch:

Met betrekking tot nieuwbouw buiten van het aangewezen bouwvlak

Op basis van een oppervlakteanalyse m.b.v. Web-GIS Den Haag kan worden geconstateerd, dat het kadastrale perceel van Emantsstraat 13 een omvang heeft van 211 m². Daarvan is ongeveer 1/3 resp. 70 m² aan te merken als (onbebouwd) achtererf. Op grond van artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan zou dit erfdeel in principe niet bebouwd mogen worden.

Artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht bepaalt echter, dat op achtererven met een omvang van maximaal 100 m² vergunningvrije bebouwing is toegestaan, waarvan de gezamenlijke omvang 50 m² mag bedragen. Het voornemen van aanvrager is gericht op de vervanging van een vrijstaande berging door een uitbouw in één bouwlaag met een oppervlak van ruim 18 m². Medewerking aan het bouwplan behoort daarom tot de mogelijkheden, op voorwaarde dat aan andere planologische kaders voldaan kan worden.

Stedenbouwkundig:

Met betrekking tot de bouwregels

Het initiatief is gelegen in Benoordenhout met de status Rijksbeschermd stadsgezicht (d.d. 29 oktober 1996). Het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout (d.d. 20 december 2012) strekt mede tot bescherming daarvan. Het Benoordenhout kenmerkt zich door een grote mate van harmonie zonder dat gesproken kan worden van uniforme bebouwing. Twee bouwlagen met een kapverdieping, dan wel drie lagen met een plat dak overheersen. De bebouwing van dit initiatief maakt deel uit van een ensemble van een reeks hoofdgebouwen van drie lagen met een plat dak en een meerlaagse in samenhang staande oorspronkelijke aanbouwen op het achtererf. Voor de verbeelding (plankaart) en de bouwregels betekent dit een nauwkeurige notatie van de bouwvlakken waardoor de maximale volumes helder zijn gedefinieerd. Er wordt geen mogelijkheid geboden voor aan- of uitbouwen.

Uitbouw

Het voorgestelde plan betreft een uitbouw van één laag aan de meerlaagse aanbouw waarmee de tuin aan één kant volledig gesloten raakt. De nieuwe uitbouw (doch bescheiden in omvang en hoogte) gaat uit van een aanpassing van de achtergevel van de oorspronkelijke aanbouw. Hiermee wordt ook één zijde van de tuin helemaal dichtgezet. De bouwregels hebben tot doel juist verdere verdichting te beperken. Het voorstel is daarom een atypische toevoeging aan de bebouwing en zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur van de typologische opbouw (hoofdgebouw met op achterpercelen een aanbouw van gelijke hoogte). Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie'

Tot de bijkomende planologische kaders behoort onder meer de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' uit artikel 23 van het bestemmingsplan. De regels van dit artikel bepalen, dat nieuwbouwactiviteiten in het plangebied dienen plaats te vinden onder inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout. Het betreft hier met name het behoud van kernwaarden als:

1. de grote harmonie in baksteenarchitectuur;
2. de homogeniteit in straatwanden; en
3. de samenhangende vormgeving van hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles.

Het adres Emantsstraat 13 maakt deel uit van een stedenbouwkundig ensemble dat uit een vijftal woonhuizen in 3 bouwlagen bestaat. Bouwkundige bijzonderheden van dit ensemble zijn onder andere:

- het gegeven dat op de betrokken adressen niet alleen de hoofdgebouwen aan de straatzijde uit drie bouwlagen bestaat maar ook de bijbehorende aanbouwen; en
- de nagenoeg identieke breedte en diepte van deze uitbouwen hetgeen zijn weerslag heeft gekregen in bouwvlakcontouren, die de gevelcontouren nauwgezet volgen.

De aanvraag voorziet in het uitbreiden van de oorspronkelijke aanbouw. Het betreft een uitbreiding van ruim 18 m². De tuin wordt hiermee aan één zijde volledig dichtgezet.

De meerlaagse aanbouwen zijn oorspronkelijk. De toevoeging wijzigt de structuur van het achtergebied: de tuin wordt aan één kant volledig gesloten en de uitbreiding van de oorspronkelijke uitbouw is atypisch. Het plan resulteert ook in minder lucht en ruimte in het achtergebied.

Het plan vormt daarmee een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht en daarmee is het bouwplan in strijd met artikel 23.1 van het bestemmingsplan 'Benoordenhout'.

Conclusie:

Vanuit bovenstaande argumenten gaan wij niet akkoord met uw initiatief.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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 moet worden geweigerd.



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8214749

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 december 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit moet worden geweigerd.

Wij hebben naar aanleiding van de weigeringsgronden contact gehad met uw gemachtigde over het eventueel indienen van een gewijzigd bouwplan. De locatie waar een eventuele uitbreiding onder voorwaarden mogelijk is aan de achterzijde van het hoofdgebouw en niet dieper en hoger dan het éénlaagse tussenlid. Dit is echter volgens uw gemachtigde geen oplossing voor de ontstane situatie met betrekking tot de mantelzorgvraag. Naar aanleiding hiervan is aangegeven dat geen gebruik gemaakt zal worden van de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen.

Voorts is van de gelegenheid om reacties in te dienen gebruik gemaakt.

In de schriftelijke reactie wordt gevraagd de vergunning niet te verlenen. Omdat de vergunning ook niet wordt verleend, zal ook verder niet inhoudelijk worden ingegaan op de schriftelijke reactie.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling is opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T (5.1.2.e

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl



Kosten

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van een activiteit bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en brandveilig gebruik een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

5.1.2.e

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.

- Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- 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.
- U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- 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 activiteit)

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Benoordenhout' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, aan-huis-gebonden bedrijven, aan-huis-gebonden beroepen, wegen, parkeerplaatsen, groen, water en overige voorzieningen.

De hoofdgebouwen dienen zich te bevinden binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de plankaart. De gevraagde uitbreiding is gelegen buiten het bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 17.2.1, onder a van het bestemmingsplan 'Benoordenhout' voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23.1 voor wat betreft het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Op grond het bestemmingsplan 'Benoordenhout' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken 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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn niet bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Algemeen

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de vervanging van een bestaande berging op het adres Emantsstraat 13 door een uitbouw in één bouwlaag; e.e.a. buiten een voor bebouwing aangewezen bouwvlak. De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met:

- de beoogde concentratie van gebouwen in daarvoor aangewezen bouwvlakken;
- de hieraan verbonden regels uit artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan Benoordenhout; en
- het behoud van overige erfdelen als buitenruimte die voor de realisatie van gebouwen gebruikt mag worden (dit m.u.v. delen die vergunningvrij bebouwd mogen worden).

Met artikel 17.2.1, onder a. wordt bepaald, dat hoofdgebouwen binnen het in de verbeelding aangewezen bouwvlak dienen te liggen. Daarnaast zijn buiten het bouwvlak ook uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan al aanwezig waren. De bouwkundige verandering van u bevat echter een nieuw(ver)bouwinitiatief, waardoor zij in strijd is met de planbepalingen uit artikel 17.2.1. Gezien deze strijdigheid is beoordeeld of afwijking van de bestaande regels uit planologisch oogpunt tot de mogelijkheden behoort.

Planologisch:

Met betrekking tot nieuwbouw buiten van het aangewezen bouwvlak

Op basis van een oppervlakteanalyse m.b.v. Web-GIS Den Haag kan worden geconstateerd, dat het kadastrale perceel van Emantsstraat 13 een omvang heeft van 211 m². Daarvan is ongeveer 1/3 resp. 70 m² aan te merken als (onbebouwd) achtererf. Op grond van artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan zou dit erfdeel in principe niet bebouwd mogen worden.

Artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht bepaalt echter, dat op achtererven met een omvang van maximaal 100 m² vergunningvrije bebouwing is toegestaan, waarvan de gezamenlijke omvang 50 m² mag bedragen. Het voornemen van aanvrager is gericht op de vervanging van een vrijstaande berging door een uitbouw in één bouwlaag met een oppervlak van ruim 18 m². Medewerking aan het bouwplan behoort daarom tot de mogelijkheden, op voorwaarde dat aan andere planologische kaders voldaan kan worden.

Stedenbouwkundig:

Met betrekking tot de bouwregels

Het initiatief is gelegen in Benoordenhout met de status Rijksbeschermd stadsgezicht (d.d. 29 oktober 1996). Het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout (d.d. 20 december 2012) strekt mede tot bescherming daarvan. Het Benoordenhout kenmerkt zich door een grote mate van harmonie zonder dat gesproken kan worden van uniforme bebouwing. Twee bouwlagen met een kapverdieping, dan wel drie lagen met een plat dak overheersen. De bebouwing van dit initiatief maakt deel uit van een ensemble van een reeks hoofdgebouwen van drie lagen met een plat dak en een meerlaagse in samenhang staande oorspronkelijke aanbouwen op het achtererf. Voor de verbeelding (plankaart) en de bouwregels betekent dit een nauwkeurige notatie van de bouwvlakken waardoor de maximale volumes helder zijn gedefinieerd. Er wordt geen mogelijkheid geboden voor aan- of uitbouwen.

Uitbouw

Het voorgestelde plan betreft een uitbouw van één laag aan de meerlaagse aanbouw waarmee de tuin aan één kant volledig gesloten raakt. De nieuwe uitbouw (doch bescheiden in omvang en hoogte) gaat uit van een aanpassing van de achtergevel van de oorspronkelijke aanbouw. Hiermee wordt ook één zijde van de tuin helemaal dichtgezet. De bouwregels hebben tot doel juist verdere verdichting te beperken. Het voorstel is daarom een atypische toevoeging aan de bebouwing en zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur van de typologische opbouw (hoofdgebouw met op achterpercelen een aanbouw van gelijke hoogte). Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie'

Tot de bijkomende planologische kaders behoort onder meer de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' uit artikel 23 van het bestemmingsplan. De regels van dit artikel bepalen, dat nieuwbouwactiviteiten in het plangebied dienen plaats te vinden onder inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout. Het betreft hier met name het behoud van kernwaarden als:

1. de grote harmonie in baksteenarchitectuur;
2. de homogeniteit in straatwanden; en
3. de samenhangende vormgeving van hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles.

Het adres Emantsstraat 13 maakt deel uit van een stedenbouwkundig ensemble dat uit een vijftal woonhuizen in 3 bouwlagen bestaat. Bouwkundige bijzonderheden van dit ensemble zijn onder andere:

- het gegeven dat op de betrokken adressen niet alleen de hoofdgebouwen aan de straatzijde uit drie bouwlagen bestaat maar ook de bijbehorende aanbouwen; en
- de nagenoeg identieke breedte en diepte van deze uitbouwen hetgeen zijn weerslag heeft gekregen in bouwvlakcontouren, die de gevelcontouren nauwgezet volgen.

De aanvraag voorziet in het uitbreiden van de oorspronkelijke aanbouw. Het betreft een uitbreiding van ruim 18 m². De tuin wordt hiermee aan één zijde volledig dichtgezet.

De meerlaagse aanbouwen zijn oorspronkelijk. De toevoeging wijzigt de structuur van het achtergebied: de tuin wordt aan één kant volledig gesloten en de uitbreiding van de oorspronkelijke uitbouw is atypisch. Het plan resulteert ook in minder lucht en ruimte in het achtergebied.

Het plan vormt daarmee een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht en daarmee is het bouwplan in strijd met artikel 23.1 van het bestemmingsplan 'Benoordenhout'.

Conclusie:

Vanuit bovenstaande argumenten gaan wij niet akkoord met uw initiatief.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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 moet worden geweigerd.



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Datum

21 februari 2022

Onderwerp

aanbieding beslissing aanvraag omgevingsvergunning voor Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8216697

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben een beslissing genomen op de aanvraag omgevingsvergunning voor het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging. De beschikking is bijgevoegd.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met 5.1.2.e

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

5.1.2.e

5.1.2.e

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan geadresseerde(n)

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Aanbieding beslissing aanvraag omgevingsvergunning voor Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8216710

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben een beslissing genomen op de aanvraag omgevingsvergunning voor het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

U heeft naar aanleiding van de aanvraag van de aanvraag een reactie ingediend. U kunt alsnog deze reactie indienen als bezwaarschrift n.a.v. de afgegeven beschikking.

Bijgaand treft u de beschikking aan.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met 5.1.2.e

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

5.1.2.e

5.1.2.e

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T (5.1.2.e

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl



WOZ - BAG
GO resumé
Woningen Individueel

Dossiernr WOZ : 0 / 0
WABO dos. nr. : 202123624

GO AANVRAAG

Bouwvergunning

Deze kaart is gemaakt naar aanleiding van een GO aanvraag vanuit de BAG.

Objectadres : EMANTSSTR 13 Objectnummer : 52068
Objectsoort : A11 , Benedenwon. Tussenb. BAG ID : 0518010000395039

Totaal GO Verblijfsobject 196 m²

Bouwjaar 1916

Toelichting/opmerkingen

Hier de eventuele toelichting/opmerkingen betrekking hebbend op de go aanvraag



**WOZ - BAG
M&B kaart
Woningen Individueel
GO AANVRAAG**

Wijk : 4 , BENOORDENHOUT
Betreft : Bouwvergunning
Dossiernummer WOZ : /
WABO dos. nr. : 202123624

Nieuwe situatie

Objectadres : EMANTSSTR 13 Objectnummer : 52068
Objectsoort : A11, Benedenwon. Tussenb. BAG ID : 0518010000395039
Kad. Aand. : GVH16 X 5149 A 1

Kamers	: 6	Bwlg object	: 3
Woonlaag	:	Bouwjaar	: 1916
Etage	: P	Renov. Jaar	: NEE
Lift	: NEE	Tekeningsoort	: B&W
Kelder	: NEE BVO m² GO m²	C.R. nummer	: 4320
Dakkapel	: NEE st.	Basisdiepte	: 11,5
Vliering	: NEE	Basisbreedte	: 6,9
Badvoorziening *	: JA	Praktijkruimte	: NEE
CV	: JA		

Garage : st. BVO m² GO m² || schuur: 1 st. || berging: st.

Obj.bijzonderh. :

INDELING / OMSCHRIJVING

BVO GO

Bouwlaag 1	1 kamer en suite	1 keuken	wc/dc combi
	woonkamer	1 bijkeuken	berging
	1 (slaap)kamer(s)	1 toilet	1 gang/hal
	balkon / terras	1 badgelegenheid	overloop

Bijzonderheden: **INCLUSIEF UITBOUW (MIVA BADKAMER)** **144 m² 132**

Bouwlaag 2	kamer en suite	keuken	wc/dc combi
	woonkamer	bijkeuken	berging
	1 (slaap)kamer(s)	1 toilet	gang/hal
	balkon / terras	1 badgelegenheid	1 overloop

Bijzonderheden: **38 m² 34**

Bouwlaag 3	kamer en suite	keuken	wc/dc combi
	woonkamer	bijkeuken	berging
	2 (slaap)kamer(s)	toilet	gang/hal
	1 balkon / terras	badgelegenheid	1 overloop

Bijzonderheden: **33 m² 30**

Bouwlaag 4	kamer en suite	keuken	wc/dc combi
	woonkamer	bijkeuken	berging
	(slaap)kamer(s)	toilet	gang/hal
	balkon / terras	badgelegenheid	overloop

Bijzonderheden: **m²**

Algemene opmerking tbv tekening:

Totaal WOZ-object 215 m² 196
Totaal GO Verblijfsobject m² 196

BAG-Relevant?	Opgemeten door	Datum
JA	BDBAARP	27-1-2022



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8214749

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 december 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit moet worden geweigerd.

Wij hebben naar aanleiding van de weigeringsgronden contact gehad met uw gemachtigde over het eventueel indienen van een gewijzigd bouwplan. De locatie waar een eventuele uitbreiding onder voorwaarden mogelijk is aan de achterzijde van het hoofdgebouw en niet dieper en hoger dan het éénlaagse tussenlid. Dit is echter volgens uw gemachtigde geen oplossing voor de ontstane situatie met betrekking tot de mantelzorgvraag. Naar aanleiding hiervan is aangegeven dat geen gebruik gemaakt zal worden van de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen.

Voorts is van de gelegenheid om reacties in te dienen gebruik gemaakt.

In de schriftelijke reactie wordt gevraagd de vergunning niet te verlenen. Omdat de vergunning ook niet wordt verleend, zal ook verder niet inhoudelijk worden ingegaan op de schriftelijke reactie.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling is opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Kosten

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van een activiteit bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en brandveilig gebruik een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

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

[Geanonimiseerd]

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 activiteit)

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Benoordenhout' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, aan-huis-gebonden bedrijven, aan-huis-gebonden beroepen, wegen, parkeerplaatsen, groen, water en overige voorzieningen.

De hoofdgebouwen dienen zich te bevinden binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de plankaart. De gevraagde uitbreiding is gelegen buiten het bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 17.2.1, onder a van het bestemmingsplan 'Benoordenhout' voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23.1 voor wat betreft het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Op grond het bestemmingsplan 'Benoordenhout' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken 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 planregels.

Wij zijn niet bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Algemeen

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de vervanging van een bestaande berging op het adres Emantsstraat 13 door een uitbouw in één bouwlaag; e.e.a. buiten een voor bebouwing aangewezen bouwvlak. De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met:

- de beoogde concentratie van gebouwen in daarvoor aangewezen bouwvlakken;
- de hieraan verbonden regels uit artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan Benoordenhout; en
- het behoud van overige erfdelen als buitenruimte die voor de realisatie van gebouwen gebruikt mag worden (dit m.u.v. delen die vergunningvrij bebouwd mogen worden).

Met artikel 17.2.1, onder a. wordt bepaald, dat hoofdgebouwen binnen het in de verbeelding aangewezen bouwvlak dienen te liggen. Daarnaast zijn buiten het bouwvlak ook uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan al aanwezig waren. De bouwkundige verandering van u bevat echter een nieuw(ver)bouwininitiatief, waardoor zij in strijd is met de planbepalingen uit artikel 17.2.1. Gezien deze strijdigheid is beoordeeld of afwijking van de bestaande regels uit planologisch oogpunt tot de mogelijkheden behoort.

Planologisch:

Met betrekking tot nieuwbouw buiten van het aangewezen bouwvlak

Op basis van een oppervlakteanalyse m.b.v. Web-GIS Den Haag kan worden geconstateerd, dat het kadastrale perceel van Emantsstraat 13 een omvang heeft van 211 m². Daarvan is ongeveer 1/3 resp. 70 m² aan te merken als (onbebouwd) achtererf. Op grond van artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan zou dit erfdeel in principe niet bebouwd mogen worden.

Artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht bepaalt echter, dat op achtererven met een omvang van maximaal 100 m² vergunningvrije bebouwing is toegestaan, waarvan de gezamenlijke omvang 50 m² mag bedragen. Het voornemen van aanvrager is gericht op de vervanging van een vrijstaande berging door een uitbouw in één bouwlaag met een oppervlak van ruim 18 m². Medewerking aan het bouwplan behoort daarom tot de mogelijkheden, op voorwaarde dat aan andere planologische kaders voldaan kan worden.

Stedenbouwkundig:

Met betrekking tot de bouwregels

Het initiatief is gelegen in Benoordenhout met de status Rijksbeschermd stadsgezicht (d.d. 29 oktober 1996). Het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout (d.d. 20 december 2012) strekt mede tot bescherming daarvan. Het Benoordenhout kenmerkt zich door een grote mate van harmonie zonder dat gesproken kan worden van uniforme bebouwing. Twee bouwlagen met een kapverdieping, dan wel drie lagen met een plat dak overheersen. De bebouwing van dit initiatief maakt deel uit van een ensemble van een reeks hoofdgebouwen van drie lagen met een plat dak en een meerlaagse in samenhang staande oorspronkelijke aanbouwen op het achtererf. Voor de verbeelding (plankaart) en de bouwregels betekent dit een nauwkeurige notatie van de bouwvlakken waardoor de maximale volumes helder zijn gedefinieerd. Er wordt geen mogelijkheid geboden voor aan- of uitbouwen.

Uitbouw

Het voorgestelde plan betreft een uitbouw van één laag aan de meerlaagse aanbouw waarmee de tuin aan één kant volledig gesloten raakt. De nieuwe uitbouw (doch bescheiden in omvang en hoogte) gaat uit van een aanpassing van de achtergevel van de oorspronkelijke aanbouw. Hiermee wordt ook één zijde van de tuin helemaal dichtgezet. De bouwregels hebben tot doel juist verdere verdichting te beperken. Het voorstel is daarom een atypische toevoeging aan de bebouwing en zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur van de typologische opbouw (hoofdgebouw met op achterpercelen een aanbouw van gelijke hoogte). Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie'

Tot de bijkomende planologische kaders behoort onder meer de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' uit artikel 23 van het bestemmingsplan. De regels van dit artikel bepalen, dat nieuwbouwactiviteiten in het plangebied dienen plaats te vinden onder inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout. Het betreft hier met name het behoud van kernwaarden als:

1. de grote harmonie in baksteenarchitectuur;
2. de homogeniteit in straatwanden; en
3. de samenhangende vormgeving van hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles.

Het adres Emantsstraat 13 maakt deel uit van een stedenbouwkundig ensemble dat uit een vijftal woonhuizen in 3 bouwlagen bestaat. Bouwkundige bijzonderheden van dit ensemble zijn onder andere:

- het gegeven dat op de betrokken adressen niet alleen de hoofdgebouwen aan de straatzijde uit drie bouwlagen bestaat maar ook de bijbehorende aanbouwen; en
- de nagenoeg identieke breedte en diepte van deze uitbouwen hetgeen zijn weerslag heeft gekregen in bouwvlakcontouren, die de gevelcontouren nauwgezet volgen.

De aanvraag voorziet in het uitbreiden van de oorspronkelijke aanbouw. Het betreft een uitbreiding van ruim 18 m². De tuin wordt hiermee aan één zijde volledig dichtgezet.

De meerlaagse aanbouwen zijn oorspronkelijk. De toevoeging wijzigt de structuur van het achtergebied: de tuin wordt aan één kant volledig gesloten en de uitbreiding van de oorspronkelijke uitbouw is atypisch. Het plan resulteert ook in minder lucht en ruimte in het achtergebied.

Het plan vormt daarmee een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht en daarmee is het bouwplan in strijd met artikel 23.1 van het bestemmingsplan 'Benoordenhout'.

Conclusie:

Vanuit bovenstaande argumenten gaan wij niet akkoord met uw initiatief.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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 moet worden geweigerd.



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Emantsstraat 13

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202123624/8214749

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 december 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit moet worden geweigerd.

Wij hebben naar aanleiding van de weigeringsgronden contact gehad met uw gemachtigde over het eventueel indienen van een gewijzigd bouwplan. De locatie waar een eventuele uitbreiding onder voorwaarden mogelijk is aan de achterzijde van het hoofdgebouw en niet dieper en hoger dan het éénlaagse tussenlid. Dit is echter volgens uw gemachtigde geen oplossing voor de ontstane situatie met betrekking tot de mantelzorgvraag. Naar aanleiding hiervan is aangegeven dat geen gebruik gemaakt zal worden van de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen.

Voorts is van de gelegenheid om reacties in te dienen gebruik gemaakt.

In de schriftelijke reactie wordt gevraagd de vergunning niet te verlenen. Omdat de vergunning ook niet wordt verleend, zal ook verder niet inhoudelijk worden ingegaan op de schriftelijke reactie.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling is opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl



Kosten

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van een activiteit bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en brandveilig gebruik een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

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

[Geanonimiseerd]

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 activiteit)

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Benoordenhout' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, aan-huis-gebonden bedrijven, aan-huis-gebonden beroepen, wegen, parkeerplaatsen, groen, water en overige voorzieningen.

De hoofdgebouwen dienen zich te bevinden binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de plankaart. De gevraagde uitbreiding is gelegen buiten het bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 17.2.1, onder a van het bestemmingsplan 'Benoordenhout' voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23.1 voor wat betreft het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Op grond het bestemmingsplan 'Benoordenhout' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken 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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn niet bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Algemeen

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de vervanging van een bestaande berging op het adres Emantsstraat 13 door een uitbouw in één bouwlaag; e.e.a. buiten een voor bebouwing aangewezen bouwvlak. De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met:

- de beoogde concentratie van gebouwen in daarvoor aangewezen bouwvlakken;
- de hieraan verbonden regels uit artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan Benoordenhout; en
- het behoud van overige erfdelen als buitenruimte die voor de realisatie van gebouwen gebruikt mag worden (dit m.u.v. delen die vergunningvrij bebouwd mogen worden).

Met artikel 17.2.1, onder a. wordt bepaald, dat hoofdgebouwen binnen het in de verbeelding aangewezen bouwvlak dienen te liggen. Daarnaast zijn buiten het bouwvlak ook uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan al aanwezig waren. De bouwkundige verandering van u bevat echter een nieuw(ver)bouwinitiatief, waardoor zij in strijd is met de planbepalingen uit artikel 17.2.1. Gezien deze strijdigheid is beoordeeld of afwijking van de bestaande regels uit planologisch oogpunt tot de mogelijkheden behoort.

Planologisch:

Met betrekking tot nieuwbouw buiten van het aangewezen bouwvlak

Op basis van een oppervlakteanalyse m.b.v. Web-GIS Den Haag kan worden geconstateerd, dat het kadastrale perceel van Emantsstraat 13 een omvang heeft van 211 m². Daarvan is ongeveer 1/3 resp. 70 m² aan te merken als (onbebouwd) achtererf. Op grond van artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan zou dit erfdeel in principe niet bebouwd mogen worden.

Artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht bepaalt echter, dat op achtererven met een omvang van maximaal 100 m² vergunningvrije bebouwing is toegestaan, waarvan de gezamenlijke omvang 50 m² mag bedragen. Het voornemen van aanvrager is gericht op de vervanging van een vrijstaande berging door een uitbouw in één bouwlaag met een oppervlak van ruim 18 m². Medewerking aan het bouwplan behoort daarom tot de mogelijkheden, op voorwaarde dat aan andere planologische kaders voldaan kan worden.

Stedenbouwkundig:

Met betrekking tot de bouwregels

Het initiatief is gelegen in Benoordenhout met de status Rijksbeschermd stadsgezicht (d.d. 29 oktober 1996). Het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout (d.d. 20 december 2012) strekt mede tot bescherming daarvan. Het Benoordenhout kenmerkt zich door een grote mate van harmonie zonder dat gesproken kan worden van uniforme bebouwing. Twee bouwlagen met een kapverdieping, dan wel drie lagen met een plat dak overheersen. De bebouwing van dit initiatief maakt deel uit van een ensemble van een reeks hoofdgebouwen van drie lagen met een plat dak en een meerlaagse in samenhang staande oorspronkelijke aanbouwen op het achtererf. Voor de verbeelding (plankaart) en de bouwregels betekent dit een nauwkeurige notatie van de bouwvlakken waardoor de maximale volumes helder zijn gedefinieerd. Er wordt geen mogelijkheid geboden voor aan- of uitbouwen.

Uitbouw

Het voorgestelde plan betreft een uitbouw van één laag aan de meerlaagse aanbouw waarmee de tuin aan één kant volledig gesloten raakt. De nieuwe uitbouw (doch bescheiden in omvang en hoogte) gaat uit van een aanpassing van de achtergevel van de oorspronkelijke aanbouw. Hiermee wordt ook één zijde van de tuin helemaal dichtgezet. De bouwregels hebben tot doel juist verdere verdichting te beperken. Het voorstel is daarom een atypische toevoeging aan de bebouwing en zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur van de typologische opbouw (hoofdgebouw met op achterpercelen een aanbouw van gelijke hoogte). Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie'

Tot de bijkomende planologische kaders behoort onder meer de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' uit artikel 23 van het bestemmingsplan. De regels van dit artikel bepalen, dat nieuwbouwactiviteiten in het plangebied dienen plaats te vinden onder inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout. Het betreft hier met name het behoud van kernwaarden als:

1. de grote harmonie in baksteenarchitectuur;
2. de homogeniteit in straatwanden; en
3. de samenhangende vormgeving van hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles.

Het adres Emantsstraat 13 maakt deel uit van een stedenbouwkundig ensemble dat uit een vijftal woonhuizen in 3 bouwlagen bestaat. Bouwkundige bijzonderheden van dit ensemble zijn onder andere:

- het gegeven dat op de betrokken adressen niet alleen de hoofdgebouwen aan de straatzijde uit drie bouwlagen bestaat maar ook de bijbehorende aanbouwen; en
- de nagenoeg identieke breedte en diepte van deze uitbouwen hetgeen zijn weerslag heeft gekregen in bouwvlakcontouren, die de gevelcontouren nauwgezet volgen.

De aanvraag voorziet in het uitbreiden van de oorspronkelijke aanbouw. Het betreft een uitbreiding van ruim 18 m². De tuin wordt hiermee aan één zijde volledig dichtgezet.

De meerlaagse aanbouwen zijn oorspronkelijk. De toevoeging wijzigt de structuur van het achtergebied: de tuin wordt aan één kant volledig gesloten en de uitbreiding van de oorspronkelijke uitbouw is atypisch. Het plan resulteert ook in minder lucht en ruimte in het achtergebied.

Het plan vormt daarmee een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht en daarmee is het bouwplan in strijd met artikel 23.1 van het bestemmingsplan 'Benoordenhout'.

Conclusie:

Vanuit bovenstaande argumenten gaan wij niet akkoord met uw initiatief.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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 moet worden geweigerd.

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@fdadvocatuur.nl>
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 13:28
Aan: Oloaanvraag
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: uw dossier 202123624
Bijlagen: zienswijze dossier 202123624.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Als bijlage stuur ik u een brief in de zaak met kenmerk 202123624. Ik verzoek u de inhoud te betrekken in de besluitvorming.

Graag ontvang ik de bevestiging dat deze brief in goede orde is ontvangen.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

advocaat

FD | ADVOCATUUR
Koninginnegracht 19
2514 AB Den Haag
T+31(0)70 2171054
M+31(0)6 46602182
www.fdadvocatuur.nl

Dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hotmai.com>

Verzonden: vrijdag 16 december 2022 10:46

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hotmai.com>

Onderwerp: Re: Emantsstraat 13 Den Haag

Geachte mevrouw 5.1.2.e

Dank voor het overleg van 5 dec jl.

Hierbij bericht ik u dat de aangepaste tekening van onze architect absoluut volgt maar enige vertraging heeft.

Dit is het gevolg van overleg met onze buurvrouw, we zijn in gesprek om te kijken of zij akkoord wil gaan. De aangepaste tekening komt zo spoedig als mogelijk uw kant op.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: vrijdag 2 december 2022 09:03

Aan

Onderwerp: Emantsstraat 13 Den Haag

Wanneer: maandag 5 december 2022 12:00-13:00.

Waar: Spui 68-70, Overlegruimte B01.10

Geachte dames en heren,

Hierbij de uitnodiging voor het overleg over het initiatief aan de Emantsstraat 13, om gezamenlijk te bespreken, op welke manier aan de behoefte voor een aangepaste woonruimte vormgegeven kan worden.

Ruimte B01.10 is op de eerste verdieping van het stadhuis (boven het Haags gemeentearchief) en is zonder toegangspas te bereiken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Leyweg 813
2545 HA Den Haag

www.denhaag.nl

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <https://www.denhaag.nl/disclaimer>

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@fdadvocatuur.nl>
Verzonden: maandag 31 januari 2022 15:08
Aan: Oloaanvraag
Onderwerp: Wabo202123624
Bijlagen: Wabo202123624_aanmelding belanghebbende.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Gemakshalve verwijs ik naar de bijlage. Zou u mij de ontvangst van dit bericht willen bevestigen?

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

advocaat

FD | ADVOCATUUR
Koninginnegracht 19
2514 AB Den Haag
T+31(0)70 2171054
M+31(0)6 46602182
www.fdadvocatuur.nl

Documentenlijst Besluit (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202123624

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging

Adres: Emantsstraat 13

Datum Besluit (GG): 21-02-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit

Bestandsnaam: 8214749.out.pdf

Documentid: 36248283

Bestandsgrootte: 0,15

Document: Tekening (WABO)

Bestandsnaam: 6590773_1639565232147_E13_aanvrtek_14-12-21_.pdf

Documentid: 36248288

Bestandsgrootte: 0,93

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202123624

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging

Adres: Emantsstraat 13

Datum Besluit (P) (GG): 21-02-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8214749.out.pdf

Documentid: 36248278

Bestandsgrootte: 0,12

Documentenlijst Besluit-verlengen termijn regulier (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202123624

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten en veranderen van de woning Emantsstraat 13 door het veranderen van een slaapkamer tot woon-slaapkamer met keuken (mantelzorg) en realiseren van een aanbouw ten behoeve van een MIVA-badkamer en een berging

Adres: Emantsstraat 13

Datum Besluit-verlengen termijn regulier (GG): 04-02-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-verlengen termijn

Bestandsnaam: 8201930.out.pdf

Documentid: 36215490

Bestandsgrootte: 0,07

E-mail via mailclient verstuurd door 5.1.2.e

Van: Oloaanvraag <5.1.2.e@denhaag.nl>
Naar: "5.1.2.e@planet.nl" <5.1.2.e@planet.nl>
Cc: "5.1.2.e@5.1.2.e" <5.1.2.e@5.1.2.e>
Verstuurd: Donderdag 16 december 2021 12:26
Onderwerp: Wabo: Emantsstraat 13 (202123624)
Bijlage(n): Ontvangstbevestiging aanvraag Wabo "8153256.out" (36110398),
ODW6512283272599509859.pdf

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de ontvangstbevestiging van uw aanvraag.
U kunt uw aanvraag volgen via de link <https://mijn.denhaag.nl>.

Met vriendelijke groet,

Centrale Intake.

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:
<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

E-mail via mailclient verstuurd door 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Naar: "5.1.2.e" @planet.nl

Cc: "5.1.2.e" @ 5.1.2.e

Verstuurd: Maandag 31 januari 2022 09:30

Onderwerp: Procedurebrief inzake aanvraag Wabo voor Emantsstraat 13 (202123624)

Bijlage(n): Procedurebrief WABO aanvraag "8189669.out" (36188555), Picture (Device Independent Bitmap) 1.jpg, ODW395793232709736480.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u een document over de voortgang van uw aanvraag.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het bijgevoegde document is genoemd. Het document wordt niet per post nagezonden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e (5.1.2.e) 5.1.2.e | 5.1.2.e

Gemeente Den Haag | Dienst Stedelijke Ontwikkeling | Afdeling Vergunningen & Toezicht

Postbus 12 655 | 2500 DP DEN HAAG | bezoekadres: Leyweg 813

| 5.1.2.e | 5.1.2.e @denhaag.nl

PER 1 MAART 2022 ZAL IK NIET MEER WERKZAAM ZIJN BIJ DE GEMEENTE DEN HAAG



Please consider the environment before printing this email

Aanvullingen op uw aanvraag om een omgevingsvergunning en nieuwe aanvragen kunt u indienen via het [Omgevingsloket Online](#) (OLO). Documenten welke worden gestuurd naar mijn emailadres kunnen onnodige vertraging oplopen omdat dit emailadres niet altijd wordt beheerd.

U kunt de status van uw aanvraag om een omgevingsvergunning en de bijbehorende documenten inzien op [MijnDenHaag](#).

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:

<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

E-mail via mailclient verstuurd door 5.1.2.e

Van: Oloaanvraag 5.1.2.e@denhaag.nl>
Naar: "5.1.2.e@fdadvocatuur.nl" <5.1.2.e@fdadvocatuur.nl>
Cc:
Verstuurd: Dinsdag 01 februari 2022 08:18
Onderwerp: Reactie: Emantsstraat 13 (202123624)
Bijlage(n): Ontvangstbevestiging reactie (brief met logo) "8197527.out" (36205200),
ODW7382952240654928252.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de ontvangstbevestiging van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Centrale Intake

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:
<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

E-mail via mailclient verstuurd door 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Naar: jz-kamer2 <5.1.2.e@denhaag.nl>
Cc:
Verstuurd: Vrijdag 04 februari 2022 14:58
Onderwerp: WOB verzoek 202123624 Emantsstraat 13
Bijlage(n): Ingekomen reactie (WABO) "Wabo202123624_aanmelding belanghebbende.pdf" (36204228), ODW6970106589936258278.pdf

Geachte collega('s),

Per post is vandaag op de afdeling DSO V&T bijgevoegde WOB verzoek binnengekomen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Medewerker Informatie & Administratieve Ondersteuning
Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO)
Afdeling Vergunningen & Toezicht
Tel: 5.1.2.e
Werkdagen: ma-di-do-vr

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:
<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:
<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

E-mail via mailclient verstuurd door 5.1.2.e

Van: Oloaanvraag <5.1.2.e@denhaag.nl>
Naar: "5.1.2.e@planet.nl" <5.1.2.e@planet.nl>
Cc: "5.1.2.e@5.1.2.e" <5.1.2.e@5.1.2.e>
Verstuurd: Vrijdag 04 februari 2022 15:29
Onderwerp: Wabo 202123624 Emantsstraat 13
Bijlage(n): Besluit-verlengen termijn regulier (GG) "Besluit-verlengen termijn regulier (GG)-oplegger.pdf" (36215588), Besluit-verlengen termijn "8201930.out.pdf" (36215490), 8201930.out.36215490.pdf, Besluit-verlengen termijn regulier (GG)-oplegger.36215588.pdf

Geachte mevrouw, mijnheer,

In de bijlage(n) treft u een of meerdere documenten aangaande uw aanvraag om vergunning voor het in het onderwerp genoemde adres.

U kunt uw aanvraag volgen via de link <https://mijn.denhaag.nl>

Mocht u vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met de behandelend medewerker welke genoemd staat in het briefhoofd.

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen en Toezicht

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:
<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:
<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

E-mail via mailclient verstuurd door 5.12e

Van: Oloaanvraag <5.12e@denhaag.nl>
Naar: "5.12e@fdadvocatuur.nl" <5.12e@fdadvocatuur.nl>
Cc:
Verstuurd: Maandag 07 februari 2022 15:08
Onderwerp: Wabo 202123624 Emantsstraat 13
Bijlage(n): Vrije correspondentie "8203771.out" (36219332), ODW6193236396689485823.pdf

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij de ontvangstbevestiging van uw 2e ingekomen schriftelijke reactie

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen en Toezicht

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:
<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

E-mail via mailclient verstuurd door 5.1.2.e

Van: Oloaanvraag <5.1.2.e@denhaag.nl>
Naar: "5.1.2.e@planet.nl" <5.1.2.e@planet.nl>
Cc: "5.1.2.e@5.1.2.e" <5.1.2.e@5.1.2.e>
Verstuurd: Maandag 21 februari 2022 08:53
Onderwerp: Wabo 202123624 Emantsstraat 13
Bijlage(n): Besluit (GG) "Besluit (GG)-oplegger.pdf" (36250105), Besluit "8214749.out.pdf" (36248283), Besluit (GG)-oplegger.36250105.pdf, 8214749.out.36248283.pdf, Emantsstraat 13.pdf

Geachte heer/mevrouw,

In de bijlage(n) treft u een of meerdere documenten aangaande uw aanvraag om vergunning voor het in het onderwerp genoemde adres.

U kunt uw aanvraag volgen via de link <https://mijn.denhaag.nl>

Mocht u vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met de behandelend medewerker welke genoemd staat in het briefhoofd.

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen en Toezicht

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:
<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

E-mail via mailclient verstuurd door 5.12e

Van: Oloaanvraag <5.12e@denhaag.nl>
Naar: "5.12e@fdadvocatuur.nl" <5.12e@fdadvocatuur.nl>
Cc:
Verstuurd: Maandag 21 februari 2022 08:58
Onderwerp: Wabo 202123624 Emantsstraat 13
Bijlage(n): Besluit (P) (GG) "Besluit (P) (GG)-oplegger.pdf" (36250103), Besluit (P) "A8214749.out.pdf" (36248278), Besluit (P) (GG)-oplegger.36250103.pdf, A8214749.out.36248278.pdf

Geachte heer/mevrouw,

U heeft tijdens de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bij het onderwerp genoemde adres een reactie ingediend.

Naar aanleiding hiervan doen wij u hierbij een afschrift van het genomen besluit toekomen.

U kunt alsnog deze reactie indienen als bezwaarschrift n.a.v. de afgegeven beschikking.

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen en Toezicht

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:
<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

4 FEB 2022

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Den Haag
d.t.v. Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen en Toezicht
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

Tevens per email: 5.1.2.e @denhaag.nl
CC: 5.1.2.e @denhaag.nl

Den Haag, 3 februari 2022

Ons dossier: 5.1.2.e – Emantsstraat 13
Uw kenmerk: ✓ 202123624 / 8197527
Telefoonnummer: 5.1.2.e
Email: 5.1.2.e @fdadvocatuur.nl
Betreft: Zienswijze

Geacht College,

In mijn brief van 31 januari 2022 heb ik mij in mijn hoedanigheid als nieuwe eigenaar van het pand aan de 5.1.2.e aangemeld als belanghebbende in de zaak met bovengenoemd kenmerk. Deze zaak betreft een omgevingsvergunning die is aangevraagd met betrekking tot het buurperceel aan de Emantsstraat 13.

In deze zaak breng ik nog graag het volgende onder uw aandacht.

Op de als **bijlage 1** bijgevoegde kadastrale kaart is inzichtelijk dat de woningen aan de 5.1.2.e tot en met 5.1.2.e als een ensemble zijn gebouwd, in nagenoeg gelijke bouwvlakken. Per kadastraal perceel is een voorhuis en een achterhuis aanwezig. Op de meeste kadastrale percelen in het rijtje (kadastrale nummers 5.1.2.e tot en met 5.1.2.e) zijn ook twee woningen aanwezig: (a) een bovenhuis aan de voorkant en (b) een benedenhuis aan de voorkant met achterhuis aan de achterkant. Kleine verspringingen aan de achterkant zijn bij de originele bouw ontstaan rond 1915 en te verklaren omdat de Emantsstraat schuin loopt. Een afschrift van het aanzicht van voor- en achtergevel bij het originele bouwplan voeg ik toe als **bijlage 2**.

In de jaren 70 is met inachtneming van de geldende wettelijke regels een splitsing gemaakt in het pand 5.1.2.e dat van origine bestond uit een benedenhuis aan de voorkant en achterhuis aan de achterkant. Als gevolg van de splitsing is een benedenhuis ontstaan aan de voorzijde, genummerd 5.1.2.e en een achterhuis, genummerd 5.1.2.e. Op de als **bijlage 3** overgelegde kaart is in rood het pand 5.1.2.e aangeduid met in groen de daarbij behorende tuin, van waar de lichtinval komt.

Uit deze luchtfoto wordt duidelijk dat het in rood uitgelichte pand geheel op de

tuinkant is georiënteerd en niet op de straatkant. Er is geen lichtinval vanuit de straatkant.

Het bouwplan waarvoor vergunning is aangevraagd is, als gezegd, gelegen aan de Emantsstraat 13. De woning, met een bruto vloeroppervlakte van 204 m², bestaat uit een benedenhuis aan de voorkant en een achterhuis aan de achterkant. De situatie is gelijk aan die van nrs. 10 en 5.1.2.e samen, maar dan gespiegeld. Op de als **bijlage 4** overgelegde kaart is in rood ingekleurd op welke plaats het bouwplan, waarvoor vergunning is aangevraagd, voorziet in een aanbouw. Dat is de plaats die grenst aan de tuin van nr. 5.1.2.e van waar nr. 5.1.2.e lichtinval en zonlicht heeft.

Het bouwplan voorziet in een uitbouw van 5.25 meter diep ten opzichte van de bestaande achtergevel van nr. 13. De hoogte van de uitbouw is deels 3,70 meter en deels 2,90 meter vanaf maaiveld. De uitbouw loopt door tot aan de achtergrens van onze tuinen.

Zoals ik heb aangegeven in mijn brief van 31 januari jl. zal het plan van aanzienlijke invloed zijn op het perceel van nr. 5.1.2.e. Door de hoogte van de aanbouw wordt onder meer de lichtinval fors minder, en wordt het woon- en leefklimaat in dit achterhuis en het daarbij behorende tuintje, ernstig aangetast. Het wordt er benauwd. Een foto van de huidige situatie met daarop de schutting tussen 5.1.2.e en 13 voeg ik toe als **bijlage 5**. De geplande uitbouw zal ver boven de hoogte van de schutting uitsteken.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan staat bebouwing buiten het bouwvlak niet toe. Omdat de locatie de dubbelbestemming "waarde-cultuurhistorie" heeft, kan op grond van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht niet vergunningvrij worden gebouwd, waar dit op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Het geldende bestemmingsplan heeft geen regeling op grond waarvan aan- of uitbouwen in deze situatie kunnen worden toegestaan.

Voor het realiseren van het bouwplan is een vergunning nodig, waarbij gekeken moet worden of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De situatie die hier aan de orde is, is anders dan de meeste andere situaties waarin gebouwd wordt in het achtererfgebied en waarin dat van invloed is op aangrenzende percelen, omdat nr. 5.1.2.e uitsluitend op de tuinkant is georiënteerd. Gelet op de in deze brief beschreven specifieke situatie is de toets of het bouwplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening wellicht nog complexer dan in andere gevallen.

Een goede ruimtelijke ordening wordt verkregen door het afwegen van alle ruimtelijk relevante belangen die bij de in het plan begrepen gronden zijn betrokken. De impact van het bouwplan op de omgeving dient in kaart te worden gebracht. Uit de aanvraag blijkt dat er geen studie is gedaan, of althans overgelegd, naar de impact van het bouwplan op de omgeving, noch specifiek naar de impact op perceel 5.1.2.e.

De bedoeling van deze brief en de daaraan gehechte bijlagen is aandacht te vragen voor de omvang en situeringskenmerken van het gebied dat bij het bouwplan is betrokken. Door nr. 5.1.2.e aan één zijde "in te bouwen" met een muur van circa 3 meter wordt de kwaliteit ter plaatse te zeer aangetast om nog te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening.

Ik verzoek uw College dan ook het plan af te wijzen en hiervoor geen vergunning te verlenen. Ik wijs er ook op dat als het huidige plan onverhoopt toch vergund zou

worden, dit tot een aanzienlijke waardevermindering van de net aangekochte woning op nr. 5.1.2.e zal leiden. Omdat het huidige bestemmingsplan het bouwplan niet toestaat en daar een apart besluit voor nodig is zou een positieve beslissing op de aanvraag het eerste planologische besluit zijn dat de schadeveroorzakende ontwikkeling mogelijk maakt. Die schade zal ik willen verhalen. In dat verband zou ik graag willen weten of met de aanvrager een planschadeovereenkomst is gesloten.

In de ontvangstbevestiging naar aanleiding van mijn brief van 31 januari 2022 is vermeld dat ik op de hoogte zal worden gehouden van het verloop van de procedure. Ik zag dat de aanvraag nog niet compleet is en dat na indiening nog diverse stukken zouden moeten worden nagezonden. Wanneer is volgens uw College de beslistermijn gaan lopen?

Ik hoor dat graag. Voorts laat ik u weten dat ik graag bereid ben mijn zienswijze nader toe te lichten zodat uw College zorgvuldig alle in dit verband legitieme belangen kan inventariseren en wegen.

Hoogachtend,

5.1.2.e



5.1.2.e

advocaat

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Den Haag
d.t.v. Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen en Toezicht
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

Tevens per email: 5.1.2.e g@denhaag.nl

Den Haag, 31 januari 2022

Ons dossiernummer: 5.1.2.e – Emantsstraat 13
Uw kenmerk: Wabo202123624
Telefoonnummer: 5.1.2.e
Email: 5.1.2.e @fdadvocatuur.nl
Betreft: Verzoek om gehoord te worden en Wob verzoek

Geacht College,

Ik wend mij tot u in verband met het volgende.

Eind november 2021 heb ik een woning gekocht aan de 5.1.2.e in Den Haag. Deze maand ben ik door de bewoners van het naastgelegen perceel, aan de Emantsstraat 13, ervan op de hoogte gebracht dat een aanvraag is ingediend voor een omgevingsvergunning voor een uitbouw op het perceel (nr. 13).

Afgaande op de tekening gaat het om een uitbouw van 5.25 meter diep ten opzichte van de bestaande achtergevel. De hoogte van de uitbouw is deels 3,70 meter en deels 2,90 meter vanaf maaiveld. De uitbouw loopt door tot aan de achtergrens van de tuin. De uitbouw is deels bedoeld voor het realiseren van een MIVA-badkamer en deels voor een schuur (tevens 2,90 meter hoog).

Als gevolg van de geplande uitbouw zal mijn tuin langs één zijde ommuurd worden met een muur van bijna drie meter. Op dit moment staat er een schutting van minder dan 2 meter hoog.

Ik ben bezorgd over de gevolgen van het plan zoals aangevraagd. Ik voorzie dat het plan van aanzienlijke invloed is op de bezonning in de tuin en op de gevel van mijn woning en dat het in de tuin een gevoel van "ingesloten zijn" veroorzaakt. Gelet daarop wil ik graag gehoord worden als belanghebbende.

Overigens ben ik ook in contact met de burens (vergunningaanvrager). Wellicht is het mogelijk in goed overleg een oplossing te vinden. Omdat de aanvraag al wel is ingediend en in behandeling is genomen, meld ik me ook bij uw College.

Ik ben in het bezit van de aanvraag. Ik verzoek u mij ook de overige op de zaak betrekking hebbende stukken toe te sturen. Uit het aanvraagformulier leid ik af dat een vooroverleg heeft plaatsgevonden, dat een constructie uitwerking zal worden ingediend en dat bijlagen afzonderlijk ter goedkeuring worden ingediend.

Ik verzoek u mij alle stukken en correspondentie en gespreksverslagen toe te sturen.

Op het perceel is bestemmingsplan Benoordenhout van toepassing. Het komt mij voor dat het plan in strijd is met dit bestemmingsplan. Op het aanvraagformulier is vermeld dat in het vooroverleg is besproken dat bestemmingsplan "Statenkwartier" als maatgevend plan wordt beschouwd. Ik verzoek u dit toe te lichten.

Graag verneem ik wanneer ik kan worden gehoord.

Hoogachtend,

5.1.2.e

5.1.2.e

advocaat

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Den Haag
d.t.v. Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen en Toezicht
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

Tevens per email: 5.1.2.e @denhaag.nl
CC: 5.1.2.e @denhaag.nl

Den Haag, 3 februari 2022

Ons dossier: 5.1.2.e – Emantsstraat 13
Uw kenmerk: 202123624 / 8197527
Telefoonnummer: 5.1.2.e
Email: 5.1.2.e @fdadvocatuur.nl
Betreft: Zienswijze

Geacht College,

In mijn brief van 31 januari 2022 heb ik mij in mijn hoedanigheid als nieuwe eigenaar van het pand aan de 5.1.2.e aangemeld als belanghebbende in de zaak met bovengenoemd kenmerk. Deze zaak betreft een omgevingsvergunning die is aangevraagd met betrekking tot het buurperceel aan de Emantsstraat 13.

In deze zaak breng ik nog graag het volgende onder uw aandacht.

Op de als **bijlage 1** bijgevoegde kadastrale kaart is inzichtelijk dat de woningen aan de 5.1.2.e tot en met 5.1.2.e als een ensemble zijn gebouwd, in nagenoeg gelijke bouwvlakken. Per kadastraal perceel is een voorhuis en een achterhuis aanwezig. Op de meeste kadastrale percelen in het rijtje (kadastrale nummers 5.1.2.e tot en met 5.1.2.e) zijn ook twee woningen aanwezig: (a) een bovenhuis aan de voorkant en (b) een benedenhuis aan de voorkant met achterhuis aan de achterkant. Kleine verspringingen aan de achterkant zijn bij de originele bouw ontstaan rond 1915 en te verklaren omdat de Emantsstraat schuin loopt. Een afschrift van het aanzicht van voor- en achtergevel bij het originele bouwplan voeg ik toe als **bijlage 2**.

In de jaren 70 is met inachtneming van de geldende wettelijke regels een splitsing gemaakt in het pand 5.1.2.e dat van origine bestond uit een benedenhuis aan de voorkant en achterhuis aan de achterkant. Als gevolg van de splitsing is een benedenhuis ontstaan aan de voorzijde, genummerd 7 en een achterhuis, genummerd 5.1.2.e. Op de als **bijlage 3** overgelegde kaart is in rood het pand 5.1.2.e aangeduid met in groen de daarbij behorende tuin, van waar de lichtinval komt.

Uit deze luchtfoto wordt duidelijk dat het in rood uitgelichte pand geheel op de

tuinkant is georiënteerd en niet op de straatkant. Er is geen lichtinval vanuit de straatkant.

Het bouwplan waarvoor vergunning is aangevraagd is, als gezegd, gelegen aan de Emantsstraat 13. De woning, met een bruto vloeroppervlakte van 204 m², bestaat uit een benedenhuis aan de voorkant en een achterhuis aan de achterkant. De situatie is gelijk aan die van nrs. 5.1.2.a en 5.1.2.e samen, maar dan gespiegeld. Op de als **bijlage 4** overgelegde kaart is in rood ingekleurd op welke plaats het bouwplan, waarvoor vergunning is aangevraagd, voorziet in een aanbouw. Dat is de plaats die grenst aan de tuin van nr. 5.1.2.e van waar nr. 5.1.2.e lichtinval en zonlicht heeft.

Het bouwplan voorziet in een uitbouw van 5.25 meter diep ten opzichte van de bestaande achtergevel van nr. 13. De hoogte van de uitbouw is deels 3,70 meter en deels 2,90 meter vanaf maaiveld. De uitbouw loopt door tot aan de achtergrens van onze tuinen.

Zoals ik heb aangegeven in mijn brief van 31 januari jl. zal het plan van aanzienlijke invloed zijn op het perceel van nr. 5.1.2.e. Door de hoogte van de aanbouw wordt onder meer de lichtinval fors minder, en wordt het woon- en leefklimaat in dit achterhuis en het daarbij behorende tuintje, ernstig aangetast. Het wordt er benauwd. Een foto van de huidige situatie met daarop de schutting tussen 5.1.2.e en 13 voeg ik toe als **bijlage 5**. De geplande uitbouw zal ver boven de hoogte van de schutting uitsteken.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan staat bebouwing buiten het bouwvlak niet toe. Omdat de locatie de dubbelbestemming "waarde-cultuurhistorie" heeft, kan op grond van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht niet vergunningvrij worden gebouwd, waar dit op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Het geldende bestemmingsplan heeft geen regeling op grond waarvan aan- of uitbouwen in deze situatie kunnen worden toegestaan.

Voor het realiseren van het bouwplan is een vergunning nodig, waarbij gekeken moet worden of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De situatie die hier aan de orde is, is anders dan de meeste andere situaties waarin gebouwd wordt in het achtererfgebied en waarin dat van invloed is op aangrenzende percelen, omdat nr. 5.1.2.e uitsluitend op de tuinkant is georiënteerd. Gelet op de in deze brief beschreven specifieke situatie is de toets of het bouwplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening wellicht nog complexer dan in andere gevallen.

Een goede ruimtelijke ordening wordt verkregen door het afwegen van alle ruimtelijk relevante belangen die bij de in het plan begrepen gronden zijn betrokken. De impact van het bouwplan op de omgeving dient in kaart te worden gebracht. Uit de aanvraag blijkt dat er geen studie is gedaan, of althans overgelegd, naar de impact van het bouwplan op de omgeving, noch specifiek naar de impact op perceel 5.1.2.e

De bedoeling van deze brief en de daaraan gehechte bijlagen is aandacht te vragen voor de omvang en situeringskenmerken van het gebied dat bij het bouwplan is betrokken. Door nr. 5.1.2.e aan één zijde "in te bouwen" met een muur van circa 3 meter wordt de kwaliteit ter plaatse te zeer aangetast om nog te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening.

Ik verzoek uw College dan ook het plan af te wijzen en hiervoor geen vergunning te verlenen. Ik wils er ook op dat als het huidige plan onverhoopt toch vergund zou

worden, dit tot een aanzienlijke waardevermindering van de net aangekochte woning op nr. 5.1.2.e zal leiden. Omdat het huidige bestemmingsplan het bouwplan niet toestaat en daar een apart besluit voor nodig is zou een positieve beslissing op de aanvraag het eerste planologische besluit zijn dat de schadeveroorzakende ontwikkeling mogelijk maakt. Die schade zal ik willen verhalen. In dat verband zou ik graag willen weten of met de aanvrager een planschadeovereenkomst is gesloten.

In de ontvangstbevestiging naar aanleiding van mijn brief van 31 januari 2022 is vermeld dat ik op de hoogte zal worden gehouden van het verloop van de procedure. Ik zag dat de aanvraag nog niet compleet is en dat na indiening nog diverse stukken zouden moeten worden nagezonden. Wanneer is volgens uw College de beslistermijn gaan lopen?

Ik hoor dat graag. Voorts laat ik u weten dat ik graag bereid ben mijn zienswijze nader toe te lichten zodat uw College zorgvuldig alle in dit verband legitieme belangen kan inventariseren en wegen.

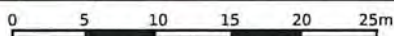
Hoogachtend,

5.1.2.e



5.1.2.e

advocaat

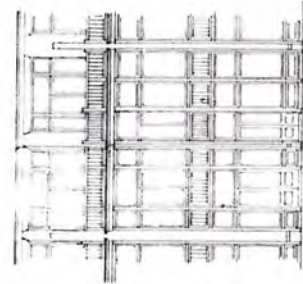
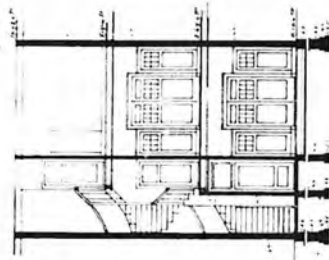
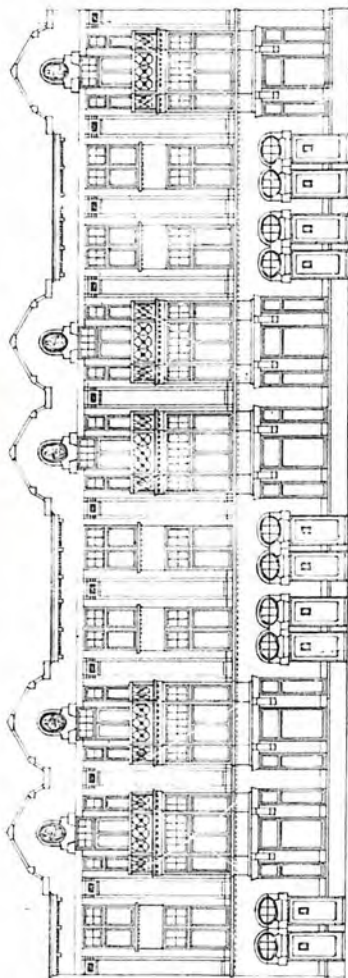


PLAN TOT HET BOUWEN VAN 5 BEHEEREN EN 5 BOVENHUIZEN OP EEN IERREIN GELEGGEN EERSTESHAAR
 TUSSEN CHAUVIN, KANAL EN BICHEL X 1174/1183, 1184/1185
 SCHAAL 1:100

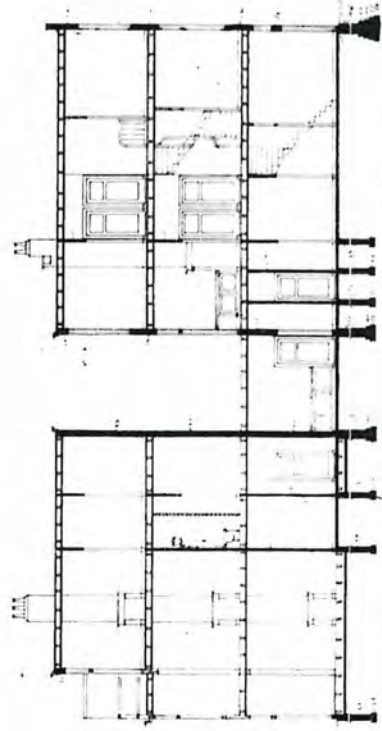
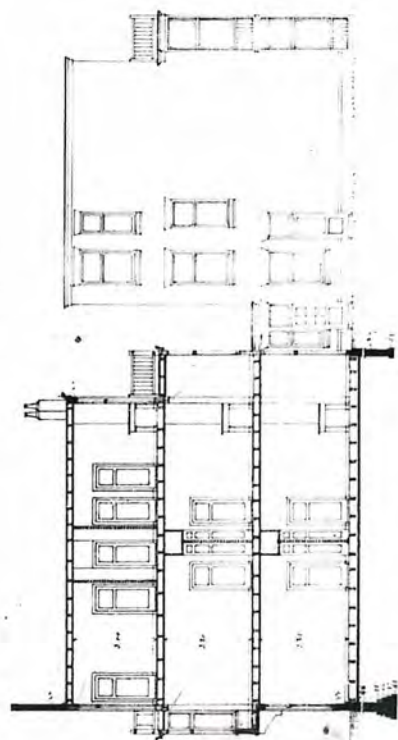
VANIGVELS

VANTENGEVEL

BOORSNIDE A B



BOORSNIDE C D



BOORSNIDE E F

CHAUVIN 18 APRIL 1913



MICROBOX



DO-01-01-EMANTSSTRAAT

Omschrijving

Luchtfoto, kadaster en appartement
bestaand

Schaal 1:200

Datum 18-01-2022

apsaenb

architecture & concept development



