

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:202121405

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de opslagruimte Van Kinsbergenstraat 112 tot woning

Adres: Van Kinsbergenstraat 112

Datum Besluit (P) (GG): 24-03-2022

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8242785.out.pdf

Documentid: 36319052

Bestandsgrootte: 0,11



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van Kinsbergenstraat 112

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202121405/8242785

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 november 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de opslagruimte Van Kinsbergenstraat 112 tot woning. Uw aanvraag omvat de activiteit 'Bouwen' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en het ingewonnen advies de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit kan worden verleend.

Van de gelegenheid om reacties in te dienen is gebruik gemaakt. Deze reactie heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de reactie is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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

**Besluit:**

**Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]



Gemeente Den Haag

Spui 70  
Den Haag

Volg uw aanvraag op [www.mijndenhaag.nl](http://www.mijndenhaag.nl)

Postbus 12600  
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]  
[www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,  
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

## **Bijlage I** (beoordeling activiteit Bouwen)

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 gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming(en) 'Wonen' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat het bouwplan voldoet aan de regels van bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' voorwat betreft het veranderen van de opslagruimte tot woning. Er wordt een woning gecreëerd wat volledig past binnen de bestemmingsomschrijving die aangeeft dat de gronden bestemd zijn voor wonen, tuinen en erven. Daarbij neemt het volume af, omdat een deel van de bestaande bedrijfsruimte wordt gesloopt om een achtererf te creëren.

Het bouwplan is verder niet in strijd met het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' en het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

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

Omdat het bouwplan een interne verbouwing en plaatsen van een kozijn in de achtergevel betreft, niet gelegen in een rijks beschermd stadsgezicht, is niet getoetst aan de Welstandsnota.

### **Ingewonnen advies:**

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 11 februari 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

In dit specifieke geval wordt de bodemverontreiniging niet beïnvloed door het voorgenomen bouwplan. Daarnaast wordt de (eventueel) toekomstige sanering niet belemmerd door de totstandkoming of wijziging van het bouwwerk.

Door de realisering van het bouwwerk ontstaan geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het bouwwerk. Er is daarom geen schade of gevaar te verwachten zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. Hierbij wordt opgemerkt dat de aanwezige betonverharding in de tuin in stand moet worden gehouden. De omgevingsvergunning kan worden verleend en in werking treden.

Bij het wijzigen van de bouwplannen moeten deze plannen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden.

### **Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’**

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

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

**Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.**

### **Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**

#### **Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen bouwfysische gegevens**

De hierna genoemde bouwfysische gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

- Benodigde bouwfysische gegevens:
  - Afdeling 3.6 Luchtverversing: Op tekening staat aangegeven dat er ten behoeve van overstrooming een spleet onder binnendeuren wordt toegepast. Voor de badkamer is een overstroom van 26 dm<sup>3</sup>/s opgegeven, waar een volgens NPR 1088 (artikel 3.2.1.1) bepaalde spleet, waarschijnlijk niet toereikend voor is. Ventilatiebalans moet hier op worden aangepast of er moet een aanvullende/andere overstroom voorzieningen worden toegepast. Opmerking: In de ventilatieberekening lijkt uitgegaan te zijn van te openen ramen en deuren voor de toevoer van verse lucht. Hoewel dit bij verbouw is toegestaan, wordt dringend geadviseerd hiervoor in de kozijnen ventilatieroosters op te nemen. Omdat de pui in voor- en achtergevel nieuw wordt geplaatst kan hier eenvoudig en tegen lage kosten een ventilatierooster aan worden toegevoegd. Daarmee kan eenvoudiger en ook bij koude weersomstandigheden een gezond binnenklimaat worden gerealiseerd. Vanuit welstandsoverwegingen kan dit in de voorgevel uitsluitend boven het kozijn.
  - Afdeling 3.7 Spuivoorziening: Er wordt voor de spuivoorziening van de slaapkamers niet voldaan aan art 3.42 lid 2: In een uitwendige scheidingsconstructie van die ruimte zijn beweegbare constructieonderdelen die op die capaciteit zijn afgestemd. Ten minste een van die beweegbare constructieonderdelen is een beweegbaar raam. Ventilatiebalans moet hier op worden aangepast of er moet een aanvullende/andere overstroom voorzieningen worden toegepast.
  - Afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater: Geef op tekening aan waar de ontspanningsleiding van de riolering op het dak uitmondt. Duidelijk moet zijn dat deze minstens 6 meter van een luchttoevoerpunt zit (op dezelfde hoogte). Als de ventilatietoevoer 1 meter lager ligt, is de minimale afstand 3 meter.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

## **Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012**

### **Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden**

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- De omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

### **Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden**

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

### **Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)**

Schachten, doorvoeren, centraaldozen of bijvoorbeeld inbouwarmaturen door scheidingsconstructies, met een voorgeschreven brandwerendheid, mogen de (sub)brandcompartimentering niet nadelig beïnvloeden en dienen voldoende brandwerend te zijn of te worden voorzien van brandwerende afsluitingen en/of brandkleppen.

Brand- en rookwerende oplossingen voor installatietechnische doorvoeringen, zoals verwoord in o.a. de publicatie 809 Brandveilige doorvoeringen van ISSO/SBR en het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties worden geacht te voldoen aan het vorenstaande.

### **Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (verbouw)**

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning ten hoogste 40 dB zijn.

### **Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand**

Bij een te bouwen woonfunctie of bij een functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

### **Nadere aanwijzingen**

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

### **Intrekking omgevingsvergunning**

Wij wijzen u erop dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

### **Aanwezigheid asbest**

Is uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd, dan kan het asbest bevatten. Wanneer er sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

- Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf;
- De verwijdering van asbest moet altijd gemeld worden bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.

Meer informatie kunt u vinden via

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/asbest/asbest-in-panden/buiten/> en

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/asbest/asbest-in-panden/binnen-huis/>

### **Sloophmelding**

Als er meer dan 10 m<sup>3</sup> afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd, is een sloophmelding vereist. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

### **Zorgplicht**

Wij wijzen u erop, dat eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat als gevolg hiervan geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen en maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning;
- Het bij brand kunnen openen van de deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van deuren;
- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
  - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
  - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
  - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
  - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;

### **Vergunning gebruik openbare straat**

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

### **Vereniging van Eigenaren**

Als u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals het huishoudelijk reglement van de VvE.

### **Burgerlijk Wetboek**

Aangezien het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, in beginsel niet betrokken bij de besluitvorming. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

Wij willen u er daarom op wijzen dat het op grond van het Burgerlijk Wetboek niet geoorloofd is om zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen:

- Binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven;
- De afvoer van het hemelwater op andermans erf af te voeren;
- Onrechtmatige hinder toe te brengen aan eigenaars van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen.

Wij adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.

### **Recht van erfpacht**

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/woonlasten/erfpacht/erfpacht-in-den-haag.htm>



## **Bijlage II** (Beantwoording reacties)

Tijdens de reguliere voorbereidingsprocedure is tegen het voornemen van de beschikking is een schriftelijke reactie ingediend.

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van natuurlijke personen die een zienswijze hebben ingediend, in deze nota geanonimiseerd en voorzien van een uniek nummer.

In de schriftelijke reactie wordt verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft de reactie betrekking op het volgende:

1. Mijn woning grenst aan Van Kinsbergenstraat 112 en op basis van de afmetingen op de bouwtekening valt af te leiden dat de keukenwand (kookapparatuur) aan mijn woonkamer en de woonkamer (met TV-aansluiting) aan mijn slaapkamer grenzen. Het betreffen oude woningen van meer dan 100 jaar oud die enorm gehorig zijn. Nu ondervind ik geen geluidsoverlast van het pand in de functie als opslagruimte, maar dat zal veranderen als het bewoont gaat worden en 24 uur per dag in gebruik is. Een extra isolatiemuur lijkt mij daarom noodzakelijk om mijn huidige woongenot niet aan te tasten;
2. Hoewel er geen sprake is van opkoopbescherming (eerste 4 jaar in je eigen koophuis wonen), er geen sprake lijkt te zijn van verkamering, wijzigt de gebruiksfunctie volgens de aanvraaggegevens van opslagruimte naar wonen, terwijl de eigenaar er niet gaat wonen. Verhuur van de woning ligt derhalve het meest voor de hand waarbij de verhuur aan meerdere personen die géén duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, helemaal ongewenst is en kan leiden tot grotere geluidsoverlast. Bovendien zijn problemen ten aanzien van geluidsoverlast vaak moeilijker op te lossen met huurders dan met eigenaars die in kader van o.a. toekomstige verkoop van en onderhoudswerkzaamheden aan de woning belang hebben in een goede verstandhouding met de burens van aangrenzende woningen.

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. Er wordt in de huidige situatie voldaan aan het niveau voor bestaande bouw. Er is geen grond om aan te nemen dat de leefgeluiden van deze woning anders of erger zal zijn dan de woning aan de andere zijde van de woning van reclamant. Daarnaast zijn de tussenmuren tussen beide woningen niet anders dan de woning aan de andere zijde van de woning van reclamant. Er is om die reden geen grond voor het eisen van een interne spouwmuur.;
- ad 2. De zelfbewoningsplicht geldt, waar dit van toepassing is, voor de koper van een woning en niet voor de ontwikkelaar. Of de aanvrager die deze opslagruimte transformeert naar een woning hier zelf gaat wonen of niet is om die reden niet in strijd. De tekeningen van de woning geven geen aanleiding om uit te gaan van verkamering. Mocht dit in de toekomst wel gebeuren, dan dient de eigenaar van de woning op dat moment ervoor te zorgen dat aan de voorwaarden daarvoor wordt voldaan.

Gelet op de bovenstaande overwegingen heeft de ingediende schriftelijke reactie geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.