

## Documentenlijst Besluit (P) (GG)

### Algemene informatie:

Dossier:202314916

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de horecagelegenheid Witte de Withstraat 10A en de woningen Witte de Withstraat 10, 10B, 10C, 12, 12A en 12B, door het wijzigen van de begane grond van bijeenkomstfunctie naar 4 appartementen, het aanpassen van de voorgevel, het maken van een balkon op de 2e verdieping aan de achterzijde en het maken van zijdakkapellen

Adres: Witte de Withstraat 10A-12A-10B-10C-10-12-12B

Datum Besluit (P) (GG): 15-09-2023

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8752459.out.pdf

Documentid: 37449821

Bestandsgrootte: 0,12



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

Zie documentenlijst

**Onderwerp**

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Witte de Withstraat 10 tot en met 12B

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202314916/8752459

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

-

**Aantal bijlagen**

Diverse

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op 21 maart 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de horecagelegenheid Witte de Withstraat 10A en de woningen Witte de Withstraat 10, 10B, 10C, 12, 12A en 12B door het wijzigen van de begane grond van bijeenkomstfunctie naar vier appartementen, het aanpassen van de voorgevel, het maken van een balkon op de 2<sup>e</sup> verdieping aan de achterzijde en het maken van zijdakkapellen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en '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 activiteiten kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, de 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 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

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

Postbus 12655

2500 DP 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 erop 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** (beoordeling activiteiten)

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

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn gelegen in het gemeentelijk beschermde stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' met plaatselijk de functieaanduiding 'gemengd' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

In het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor wonen. Ten behoeve van deze bestemming mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens tuinen, groenvoorzieningen en binnen het bouwvlak gebouwde parkeervoorzieningen toe. Tevens zijn beneden peil gelegen gebouwde parkeervoorzieningen in niet meer dan één laag toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' zijn ook de functies als omschreven in artikel 17.1.2, lid a van dit bestemmingsplan toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt onder andere dat als hoofdgebouwen uitsluitend woningen mogen worden gebouwd, de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, een bouwvlak volledig dan wel tot het aangegeven percentage mag worden bebouwd en de hoogte, respectievelijk goothoogte en/of nokhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte die op de plankaart is aangegeven. In de algemene bouwregels is bovendien bepaald dat het bouwen niet mag plaatsvinden met overschrijding van de aangegeven bebouwings- of bestemmingsgrenzen, tenzij in de regels anders is bepaald.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 17.2.1, lid d, omdat de toegestane goothoogte wordt overschreden door de in de goot staande dakkapellen in de zijdakvlakken. Ook is de aanvraag in strijd met artikel 22, lid b, omdat de balkons buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn geprojecteerd. Op grond van artikel 25.1, lid a is afwijking mogelijk voor het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen voor zover betrekking hebbende op erkers, balkons, galerijen, buitentrappen, luifels en soortgelijke bouwwerken. Op grond van artikel 25.3, lid f is het mogelijk af te wijken van voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, bouwhoogten, perceelgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met maximaal 15%.

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 1<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid de afwijkingen van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij hebben op grond van het bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren' de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen het centrummilieu. Hierbij wordt een bijeenkomstruimte (in gebruik als kapper) verbouwd tot vier koopappartementen (3x <40m<sup>2</sup>; 1x 40-70m<sup>2</sup>). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 1,13 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevende moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie 'werkdag-avond'. Bij een verbouwoontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevende moment. De bestaande functie bedrijf heeft op het (nieuwe) maatgevende moment 'werkdag-avond' een autoparkeervraag van 0,06 parkeerplaatsen en de nieuwe functie(s) woningen hebben op dat moment een autoparkeervraag van 1,13 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag 1,07 parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevende moment. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 1,07 parkeerplaatsen, waarvan 0,878 voor bewoners/gebruikers en 0,189 voor bezoekers.

Op basis van de bezoekersnorm bedraagt de parkeervraag voor bezoekers minder dan 10 parkeerplaatsen. Hierdoor mag het deel van de parkeereis voor bezoekers op grond van artikel 2:3 van de Nota worden toegewezen aan de openbare ruimte. De resterende autoparkeereis bedraagt 0,878 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers. Afgerond bedraagt de parkeereis daarmee 1 parkeerplaats.

Verbouwplannen en transformatieprojecten met een gesaldeerde autoparkeervraag van minder dan 10 parkeerplaatsen zijn op grond van artikel 2:2 van deze nota vrijgesteld van de autoparkeereis, indien:

- a. het geen koopwoningen betreft in de klassen groter dan 100 vierkante meter BVO;
- b. het een verbouwoontwikkeling of functiewijziging betreft zonder regionale functie;
- c. de aanvrager niet afgelopen 5 jaar van de aanvraag om een omgevingsvergunning en binnen een straal van 200 meter voor een eerdere aanvraag om een omgevingsvergunning al is vrijgesteld voor een bouwplan of transformatieproject;
- d. het bouwplan of transformatieproject binnen gereguleerd gebied ligt en niet binnen 300 meter loopafstand van een gebied ligt waarbinnen geen parkeerregulering geldt; en
- e. voldoende mobiliteitsalternatieven in de omgeving van het bouwplan of transformatieproject worden aangeboden. Dit houdt in dat er een openbaar vervoer halte en aanbod van deelmobiliteit binnen 400 meter loopafstand en (bak)fietsvoorzieningen in of binnen 50 meter loopafstand van de ontwikkeling zijn.

Deze aanvraag voldoet aan alle voorwaarden en is daarmee vrijgesteld van de autoparkeereis op grond van artikel 2:2 van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van het bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren'.

Ook is niet gebleken dat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsplannen 'Parapluziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' en Parapluziening Flitsbezorging'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 29 juni 2023 aangegeven dat het bij de omgevingsaanvraag ingediende bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek Locatie: Elandstraat 99-101 te Den Haag opgesteld door Vlam Bodem Advies BV met projectnummer: 2023-0011 van 5 juni 2023) niet is uitgevoerd conform de NEN 5740 en NEN 5707. Ingevolge artikel 2.1.5 van de Bouwverordening zou wegens het vermoeden van de aanwezigheid van asbest ook onderzoek moeten plaatsvinden op de wijze voorzien in NEN 5707. In dit specifieke geval wordt de eventuele bodemverontreiniging met asbest 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.

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.

### **Ingewonnen advies**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 12 juli 2023 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“De commissie adviseert positief over de wijzigingen in de voor- en de achtergevel van de twee panden, samen een architectonische eenheid. In de voorgevel wordt die eenheid versterkt door het doortrekken van de lijst en het herhalen van de entree van het rechter pand. Wel vraagt de commissie de ornamentiek in de linker gevel preciezer te kiezen. De huidige omkadering van de etalage heeft een andere stijl dan de rechter gevel. Deze omkadering blijft behouden, waardoor een optelling van architectuurstijlen ontstaat. De toevoeging van draaiende delen ten behoeve van de nieuwe woonfunctie is subtiel.

Met de terrassen bovenop de bestaande veranda's aan de achterzijde kan de commissie in beginsel instemmen. Bij deze panden – drie lagen plus kap – is een veranda met terras aansluitend aan de eerste en tweede verdieping een geëigende toevoeging. De getekende veranda komt echter niet overeen met de bestaande, waardoor de samenhang van bestaand en nieuw niet beoordeeld kan worden. De vier buitenruimtes zouden een samenhangend geheel moeten vormen.

Ook met dakkapellen in de zijdakvlakken kan de commissie in beginsel instemmen, maar de nu getekende kapellen zijn te fors in relatie tot de kappen. Er blijft te weinig kap en kapvorm herkenbaar. De oorzaak is een combinatie van de breedte en de hoogte van de dakkapellen.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 20 juli 2023 en 3 augustus 2023 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 augustus 2023 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Met de wijzigingen in de voorgevel heeft de commissie eerder ingestemd, behoudens de uitwerking van de begane grond van het linker pand. Het bestaande kader van de linker etalage wordt nu verwijderd, waardoor het doorzetten van de architectuur van de rechter winkelpui tot een samenhangend geheel leidt.

De dakkapellen in beide zijdakvlakken zijn verkleind en verhouden zich nu goed tot de kap en het kappenlandschap. De bestaande veranda aan de achterzijde is opnieuw afwijkend van de werkelijke situatie getekend. De commissie gaat ervan uit dat de veranda niet wijzigt en dat het hekwerk rond de nieuwe buitenruimtes op de tweede verdieping de vormgeving van het bestaande hekwerk precies volgt.”

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

### **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 constructieve gegevens**

De hierna genoemde gegevens van de constructie 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 constructieve gegevens:
  - de constructietekeningen en -berekeningen;
  - een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.

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

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

De hierna genoemde 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 overige gegevens:
  - de productspecificatie en certificaten van de materialen van de balkons;

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).

## **Voorschriften op basis van de Bouwverordening**

### **Artikel 2.4.2 Tegengaan van bouwen op verontreinigde grond**

De aanwezige betonvloer moet in stand moet worden gehouden en er mogen geen werkzaamheden plaatsvinden in de daaronder liggende bodem.

Bij het wijzigen van de bouwplannen of plannen van graafwerkzaamheden moeten deze plannen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden alvorens met de werkzaamheden mag worden gestart.

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Bij de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' is gebleken dat de aanvraag in strijd is met artikel 17.2.1, lid d, omdat de toegestane goothoogte wordt overschreden door de in de goot staande dakkapellen in de zijdakvlakken. Ook is de aanvraag in strijd met artikel 22, lid b, omdat de balkons buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn geprojecteerd.

Op grond van artikel 25.1, lid a is afwijking mogelijk voor het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen voor zover betrekking hebbende op erkers, balkons, galerijen, buitentrappen, luifels en soortgelijke bouwwerken. Op grond van artikel 25.3, lid f is het mogelijk af te wijken van voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, bouwhoogten, perceelgrensafstanden, en bebouwde oppervlakten met maximaal 15%.

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 1<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid de afwijkingen van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' toe te staan en motiveren dit als volgt:

Het adres waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het Zeeheldenkwartier dat zich kenmerkt door een gesloten blokkenstructuur met overwegend noord- zuid richting en vrij ondiepe binnengebieden. Het bouwblok waar het bouwplan is beoogd, is gelegen in het gemeentelijk beschermde stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'.

De gevraagde dakuitbouwen overschrijden de voorgeschreven goothoogte door de recht opgaande wanden. De balkons zijn buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gelegen en daarmee ook in strijd met de bouwregels uit het bestemmingsplan.

Een overschrijding van de voorgeschreven goothoogte is voorstelbaar als daarmee de kapverdieping niet onevenredig wordt aangetast. Gelet op de aanwezige schoorstenen en de terug liggende achtergevel van het naastgelegen pand zijn de dakuitbouwen zodanig gesitueerd dat de verschijningsvorm van het schilddak voldoende intact blijft en de impact op ruimtelijke beleving vanaf het binnengebied en het daklandschap aanvaardbaar is.

Beide panden zijn voorzien van een veranda op het niveau van de eerste verdieping. De balkons ter plaatse van de tweede verdieping zijn stedenbouwkundig gezien ook voorstelbaar doordat ze in dezelfde lijn liggen met de al aanwezige veranda op de eerste verdieping. Soortgelijke oplossingen zijn bovendien in de directe omgeving al eerder toegepast. Balkons ter hoogte van de tweede verdieping komen verderop in de Witte de Withstraat eveneens voor. Typologisch is de voorgestelde oplossing passend.

### **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 kan worden verleend.**

### **Nadere aanwijzingen**

#### **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.

#### **Sloopmelding**

Als er meer dan 10 m<sup>3</sup> afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd, is een sloopmelding 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).

### **Vergunning gebruik openbare straat**

Voor 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) is een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit vereist.

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. Aan deze vergunning kunnen geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is, zoals het huishoudelijk reglement van de VvE.

### **Burgerlijk Wetboek**

Wij wijzen u erop 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;

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

### **Bouwplaatsinrichting**

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

### **Brandveilig gebruik**

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het Bouwbesluit van toepassing.

### **Aandachtspunt voor de uitvoering**

U moet er rekening mee houden dat in verband met de brandwerendheid van het dak er geen gaten in het plafond gemaakt mogen worden. Bij het toepassen van centraaldozen moeten deze worden voorzien van 30 minuten brandwerende pads.

### **Wet natuurbescherming**

Het is met de bij de aanvraag ingediende gegevens voldoende aannemelijk dat het bouwplan geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied wat betreft stikstof. Als wordt afgeweken van hetgeen in het/de ingediende rapport/gegevens is vermeld, kan dit ertoe leiden dat een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming nodig is.