

## Documentenlijst Besluit (P) (GG)

### Algemene informatie:

Dossier:202218196

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de kantoren Laan van Meerdervoort 342 en 342A en de woning Laan van Meerdervoort 342B tot woningen, het maken van constructieve doorbraken, het toevoegen van een extra bouwlaag met 1 woning, het maken van een aanbouw aan de achterzijde op de 2e verdieping en het realiseren van 1 dakterras aan de achterzijde van de 3e verdieping

Adres: Laan van Meerdervoort 342

Datum Besluit (P) (GG): 23-02-2023

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8563956.out.pdf

Documentid: 37031544

Bestandsgrootte: 0,17



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Laan van Meerdervoort 342, 342A en 342B

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202218196/8563956

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

Diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 26 september 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de kantoren Laan van Meerdervoort 342 en 342A en de woning Laan van Meerdervoort 342B tot woningen, het maken van constructieve doorbraken, het vergroten van de kelder, het toevoegen van een extra bouwlaag met 2 woningen, het plaatsen van een trap, het maken van een aanbouw aan de achterzijde op de begane grond en de 2e verdieping en het realiseren van 2 dakterrassen.

Op 30 november 2022 heeft u de aanvraag gewijzigd naar het veranderen van de kantoren Laan van Meerdervoort 342 en 342A en de woning Laan van Meerdervoort 342B tot woningen, het maken van constructieve doorbraken, het toevoegen van een extra bouwlaag met 1 woning, het maken van een aanbouw aan de achterzijde op de 2e verdieping en het realiseren van 1 dakterras aan de achterzijde van de 3e verdieping.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' 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.

Van de gelegenheid om een reactie 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.

**Gemeente Den Haag**

Leyweg 813

Den Haag

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

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

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



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202218196/8563956

**Besluit:**

**Gelet op het bepaalde in de artikelen 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 documenten.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht  
[Geanonimiseerd]

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

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.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier'.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 1', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk beschermd stadsgezicht' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Paraplusherziening Flitsbezorging';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)' bestemd voor wonen, tuinen en erven. Een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat de gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. De goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. In uitzondering hierop mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw'(sba-dob) een dakopbouw van maximaal 3,5 m hoogte gebouwd worden.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)', behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat hier niet het geval is.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - gemeentelijk beschermd stadsgezicht' in het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)' zijn de aangewezen gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gemeentelijk beschermde stadsgezichten Regentessekwartier en Valkenboskwartier.

Voor het bouwen binnen deze gebiedsaanduiding geldt dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden. Daar waar op de verbeelding een goothoogte is aangegeven, dient de kapvorm in stand te worden gehouden. Indien het bouwen betrekking heeft op de uiterlijke verschijningsvorm van een bouwwerk dient voorafgaande aan het bouwen over de cultuurhistorische waarden advies te worden ingewonnen bij de commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9 van de Monumentenverordening Den Haag of een deskundig lid van die commissie.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte van 11 m.

Op grond van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 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<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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

Er is sprake van een verbouwsituatie waarbij een kantoorruimte en woning worden getransformeerd naar zes huurappartementen (functie wonen; vooroorlogse wijk). De bestaande autoparkeervraag bedraagt 2,20 parkeerplaatsen, waarbij is uitgegaan van dubbelgebruik conform artikel 3:1. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is werkdag-middag. De nieuwe autoparkeervraag bedraagt 2,42 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren werkdag-avond. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag 1,57 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment conform artikel 3:2. De autoparkeereis bedraagt daarmee 1,57 parkeerplaatsen waarvan 1,560 voor bewoners/gebruikers en 0,405 voor bezoekers. De personeelseis is -0,086 en dus niet van toepassing op de nieuwe situatie. De parkeereis voor bezoekers bedraagt minder dan 10 parkeerplaatsen waardoor de parkeereis voor bezoekers mag worden toegewezen aan de openbare ruimte op grond van artikel 2:3 van de Nota. De afgeronde, definitieve parkeereis bedraagt daarmee 2 parkeerplaatsen voor bewoners.

Verbouwplannen en transformatieprojecten met een gesaldeerde autoparkeervraag van minder dan 10 parkeerplaatsen, zijn op grond 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 van een omgevingsvergunning en binnen een straal van 200 meter voor een eerdere aanvraag van 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.

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. Om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan niet structureel extra toeneemt door het bouwplan, komen de (toekomstige) bewoners/gebruikers niet in aanmerking voor een bewoners- of bedrijfsparkeervergunning.

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

De aanvraag heeft geen betrekking op de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Paraplulherziening Flitsbezorging'.

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 omgevingsdienst Haaglanden heeft op 17 oktober 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening. Het advies luidt als volgt:

*“Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.”*

### **Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 26 oktober 2022 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:

### **Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

*“De commissie stemt niet in met de gekozen hoofdvorm en architectonische uitwerking van het voorstel binnen dit beschermde stadsgezicht.*

*Kenmerkend voor dit deel van de Laan van Meerdervoort is de samenhangende kleinschalige bebouwing, bijeen gehouden door een sterke luchtlijn - een over de panden doorlopende luifel - met daarboven een subtiele ritmiek van kleine accenten in de vorm van puntdaken en torens. Het plan als geheel zoekt te veel ruimte en maximalisatie op, waardoor het de cultuurhistorische waarde naar oordeel van de commissie niet respecteert of versterkt maar aantast.*

*Een ingreep mag geen aantasting en verlies van kwaliteit zijn, maar moet berusten op het uitgangspunt van behoud en versterking. Nieuwe toevoegingen zijn mogelijk, maar dienen zorgvuldig en in balans te zijn met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. De voorgestelde dakopbouw in de gevellijn tast de nuance van de luchtlijn aan en conflicteert met het naastgelegen torentje. Het doorzetten van het bestaande dakvlak met een andere hellingshoek getuigt van weinig aandacht hiervoor en is niet akkoord. De commissie vraagt de voorzijde van de opbouw zover terug te leggen ten opzichte van de gevellijn dat de luchtlijn gerespecteerd blijft in het straatbeeld.*

*Ook het voorgestelde extra volume aan de achterzijde en het uitdiepen van het souterrain acht de commissie in strijd met de nog gaaf aanwezige morfologie en niet wenselijk. De stedenbouwkundige structuur maakt dat de tuinen zeer ondiep zijn. Een extra toevoeging aan deze zijde zal vanwege de beperkte ruimte altijd een aantasting van de bestaande kwaliteiten zijn. Hetzelfde geldt voor het nieuwe voorstel voor de achtergevel en de toegevoegde buitenruimtes. De achtergevel van het pand en de architectonische invulling daarvan is nog in een zeer gave en authentieke staat. De commissie vraagt beter te onderzoeken om tot een passende oplossing te komen binnen het beschermde stadsgezicht met behoud van de bestaande kwaliteiten.*

*De architectonische uitwerking - indeling, detaillering, materialen en kleurstelling - is gezien de impact van de gevraagde wijzigingen in deze behandeling niet nader beoordeeld. Dit zal na aanpassing van de typologie bij een volgende behandeling worden beoordeeld, in relatie tot het totale ontwerp. Voor de uitwerking benoemd de commissie wel een aantal aandachtspunten. Zij kan bijvoorbeeld niet akkoord gaan met het dichtmetselen van de kenmerkende metselwerk balustrade.“*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 30 november 2022 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 januari 2023 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het gewijzigde bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

### **Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

*“Eerder heeft de commissie niet ingestemd met de gekozen hoofdvorm en architectonische uitwerking van het voorstel binnen dit beschermde stadsgezicht.*

*De commissie beoordeelt het aangepaste voorstel als een verbetering. Aan de voorzijde is de massa van de opbouw teruggelegd ten opzichte van de dakrand en het kenmerkende torentje. Daarmee blijven de voor dit beschermde stadsgezicht kenmerkende luchtlijn en dakenlandschap intact en wordt de cultuurhistorische waarde behouden. Ook is het open metselwerk van de balustrade aan de voorzijde behouden.*

*De commissie stemt in met het hoofdvolume en acht de positie van de dakkapel en het dakraam aan de voorzijde voorstelbaar. De indeling van de achtergevel is akkoord. Aan de achterzijde zijn de eerdere uitbouwen sterk gereduceerd en blijft in dit voorstel de bestaande achtergevel grotendeels behouden.*

*De commissie vraagt een afwerking van de daklijn overeenkomstig met de buurpanden, voorzien van een slanke lijst. Tevens vraagt de commissie in lijn met de omgeving en de bestaande architectuur te kiezen voor een kleinere maat dakpan, bijvoorbeeld 'tuile du nord' zoals bestaand. De kleurstelling van de dakpannen is akkoord.*

*De detaillering dient verder uitgewerkt te worden en consequent afgestemd op de overige tekeningen. Ook mist een horizontaal detail over de zijwang van de dakkapel. De daklijst van de dakkapel beoordeelt de commissie als te fors en vlak, zij vraagt deze in afmeting te reduceren en te voorzien van een kraallat voor een bij deze architectuur passende verfijning en plastic.”*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 13 februari heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 22 februari 2023 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het gewijzigde bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

### **Akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

*“Op 18 januari 2023 heeft de commissie de hoofdvorm en de vormgeving van de extra bouwlaag geaccordeerd, met uitzondering van de bedekking van de dakschilden en de beëindiging daarvan. In het aangepaste ontwerp wordt een tuile-du-nord gebruikt, aan de bovenzijde afgewerkt met een zinken lijst, conform de directe omgeving. De architectonische uitwerking van de dakkapel aan de voorzijde en de rechte gevel aan de achterzijde is aangevuld en zorgt voor een goede inpassing in de omgeving.”*

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 en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- de constructietekeningen en berekeningen;
- In het werk te bepalen en in overleg met de stadsdeelinspecteur: Het stempelplan.  
*noot: Doorgaans dient een balansstempel het uitgangspunt te zijn voor het stempelplan;*
- de gegevens van de fundering;
- een berekening waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet met betrekking tot de belastingen uit de extra bouwlaag;
- een verantwoording van de stabiliteit van de dakopbouw;
- een controleberekening van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen;
- een detailtekening en berekening van de verankering van de dakopbouw op de bestaande constructie;
- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie;
- de berekeningen, tekeningen en overige gegevens van structureel verlijmde gevels (zoals steenstrips);

*noot: Bij structureel verlijmde gevels moet de aanvrager aantonen dat de kwaliteit van het samengestelde product (de lijm in combinatie met de aansluitende materialen) qua sterkte gedurende de referentieperiode voldoet aan het Bouwbesluit. Dit geldt onder andere voor steenstrips. Er kan ook gekozen worden voor toepassing van het Plan van Aanpak van het COBc (periodieke inspecties).*

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.

### **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:
  - Er dient extra aandacht te worden besteed aan de toe te passen materialen in de extra beschermde vluchtroute. U moet de volgende gegevens ter goedkeuring aanbieden voordat u met de uitvoering begint: Opgaaf brand- en rookklasse materialen extra beschermde vluchtroute.

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 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder**

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast;
- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

### **Nadere aanwijzingen**

#### **Intrekking omgevingsvergunning**

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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.

#### **Overige vergunningen en toestemmingen**

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

#### **Bouwbesluit 2012**

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

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).

#### **Melding Brandveilig gebruik**

Indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen waarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn, of indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan vier wooneenheden, is een melding Brandveilig gebruik vereist.

Voor informatie hierover kunt u bellen met de Brandweer via telefoonnummer (088) 886 8000 of de website raadplegen: <https://www.brandweer.nl/brandveiligheid/gebruiksmelding-brandveiligheid>  
De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

#### **Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag**

- 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>.

### **Kwaliteit overige bouwdelen**

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning of in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs;
- De eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs-)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren;

### **Vereniging van Eigenaren**

Indien 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.

### **Stikstof**

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde activiteit geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied voor wat betreft stikstof. Voor deze activiteit is een vergunning in het kader van artikel 2.7, tweede lid Wnb daarom niet nodig. Er dient overeenkomstig de aangeleverde stukken zoals de Aerius-berekening en de overige gegevens te worden gebouwd.

### **Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen - 1’, de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’, de gebiedsaanduiding ‘overige zone – gemeentelijk beschermd stadsgezicht’ en de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - dakopbouw’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23.2.1 onder b van het bestemmingsplan ‘Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)’ voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte van 11 m.

Op grond van het bestemmingsplan ‘Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)’ is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 4 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 planregel.

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

De aanvraag is gelegen aan de langste straat van Den Haag en ligt in het Regentesse- en Valkenboskwartier. De stedenbouwkundige structuur van de wijk is helder en bestaat voornamelijk uit rechthoekige gesloten bouwblokken. Deze orthogonale structuur wordt doorsneden door een aantal diagonalen. De belangrijkste kruispunten zijn in pleinvorm opgezet. De bebouwing bestaat voornamelijk uit beneden- en bovenwoningen en portiekwoningen.

Het bouwplan is gelegen in het beschermde stadsgezicht ‘Valkenboskwartier’ en is strijdig met het bestemmingsplan. Het voorstel voor het realiseren van een kapverdieping is strijdig vanwege het gedeeltelijk aanbrengen van een rechte gevel, waardoor de goothoogte boven de toegestane 11 meter komt. De kapverdieping valt aan de achterzijde nog steeds binnen het theoretische profiel van wat er maximaal mogelijk is aan kapverdieping op dit pand. De overschrijding goothoogte van de linkerzijde van de kapverdieping is acceptabel omdat het hier een wachtgevel betreft en deze geen nadelige ruimtelijke impact op de naastgelegen panden en buitenruimte heeft. Het principe van een kapverdieping is dan ook akkoord.

Gezien het bovenstaande vormt het plan geen aantasting van het de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht.

### **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.**

### **Bijlage Beantwoording van de ingekomen schriftelijke reactie**

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is een schriftelijke reactie ingediend.

Samengevat heeft de schriftelijke reactie betrekking op het volgende:

1. Voor het uitbreiden van de kelder moet een nieuwe fundering worden gemaakt. Er wordt onvoldoende aangetoond op welke wijze de gezamenlijke bouwmuren en fundering van de Laan van Meerdervoort 340, 342 en 344 worden beschermd tijdens de uitvoering van deze werkzaamheden;
2. Voor het bouwen van een fundering onder mandelige muren is een civielrechtelijke toestemming nodig. Hier is geen toestemming voor gegeven;
3. De uitbouw en dakterrassen leveren een aantasting van privacy op. Er zal sprake zijn van inkijk in tuinen en woonkamers van de Laan van Meerdervoort 338, 340 en 344 en de Valkenboslaan 3 en 5, en daarnaast in de badkamer en slaapkamer van de Laan van Meerdervoort 344. Dit zorgt voor een waardevermindering van de omliggende percelen;
4. Gebruik van de dakterrassen zal geluidshinder veroorzaken, waardoor woon- en leefklimaat onevenredig zwaar en negatief zal worden aangetast;
5. Door het bouwplan zal op de Laan van Meerdervoort 340 per dag 1,45 u minder zon komen. De bezonningsstudie bij de aanvraag is onvolledig uitgevoerd. Niet meegenomen in het onderzoek zijn de bezonningsituatie van de Laan van Meerdervoort 344 in de ochtend na realisatie van de uitbouw, en de gevolgen van de realisatie van de nieuwe bouwlaag voor de Laan van Meerdervoort 340, 344, de Valkenboslaan 3 en 5 en de Buijs Ballotstraat 1. Ook bevat de studie geen uitwerking van de schaduwwerking van de lente tot eind september. Door ons is ook gekeken naar het bezonningsonderzoek in bijlage 3 van het bestemmingsplan;
6. De bezonning van de aangrenzende daken en het dak van de schuur van de Laan van Meerdervoort 240 wordt aangetast. Dit beperkt de mogelijkheid van zonnepanelen op die daken en zorgt derhalve voor financiële schade aan deze panden;
7. Acht wooneenheden in plaats van de huidige drie in de bestaande situatie is een intensivering van de bewoning en zorgt voor een onevenredig zware aantasting het woon- en leefklimaat door geluidshinder en een hogere belasting op de beschikbare parkeerplaatsen, fietsparkeerplekken, afvalophaling, enz.;
8. Er komt een nieuwe trap langs een gezamenlijke muur, zonder spouw en isolatie. Contactgeluid zal zonder reductie te horen zijn in naastgelegen verblijfsruimten;
9. De huidige overgangsarchitectuur is bepalend voor het gevelbeeld. Door het plaatsen van een derde verdieping/opbouw met kap wordt het aangezicht van de huidige voor de Laan van Meerdervoort karakteristieke gevel die gespiegeld is aan de gevel van nummer 340 ingrijpend veranderd en het bijzondere karakter van de toren van de Laan van Meerdervoort 344 sterk aangetast. Een mogelijke opbouw op het perceel Laan van Meerdervoort 342 werkt als een precedent voor de rest van het geheel van panden aan de Laan van Meerdervoort tussen Valkenbosplein en Fahrenheitstraat. Dit kan desastreuze gevolgen hebben voor het aangezicht van de betrokken karakteristieke gevelwand. Juist het verlenen van het predicaat beschermd stadsgezicht beoogt de kwaliteit van de architectuur te behouden voor de toekomst. De vergunning zou alleen daarom al moeten worden geweigerd.

10. De doelstelling van de Haagse politiek is om middels dakopbouwen meer ruimte te bieden aan gezinnen zodat zij niet de stad uittrekken op zoek naar een groter huis. Die doelstelling wordt met de dakopbouw in dit ontwerp niet behaald. De dakopbouw wordt opgedeeld in twee woonunits van gemiddeld 25 m<sup>2</sup> per unit die niet in verbinding staan met de beoogde woonunits in de onderliggende verdiepingen. De voorgestelde dakopbouw is daarmee een verkapte vorm van verkamering;
11. De aanvraag gaat uit van het ombouwen van de bestaande situatie van 217 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 80,4 m<sup>2</sup> woonruimte naar 409 m<sup>2</sup> wonen waardoor oppervlaktewinst voor wonen door het ingediende ontwerpvoorstel groot lijkt. Indiener rekent huidige kelderruimte mee als kantoorruimte en de geplande dakterrassen als woonruimte. Deze schets van de bestaande situatie is onjuist. De aanvrager schetst hiermee bewust een voor hem gunstigere situatie. Dat is op zichzelf al een weigeringsgrond. Op het pand rust een woonbestemming en het gehele pand is uitsluitend als zodanig in gebruik geweest. De bestaande situatie, inclusief huidige kelder, beslaat 294,4 m<sup>2</sup> woonruimte en het ontwerpvoorstel van indiener beslaat (excl. dakterras uitbouw begane grond) ongeveer 396 m<sup>2</sup> woonruimte;
12. De nieuw te bouwen delen en de te vernieuwen delen, zoals schachten en woningtoegangsdeuren, nieuwe woningscheidingswanden e.d. zijn allemaal brandscheidingen en worden nieuw gemaakt. Het ligt voor de hand die aan nieuwbouw te laten voldoen, of aan het niveau 'verbouw' uit het Bouwbesluit. Het wordt conform de plannen getransformeerd naar een woongebouw, een zogeheten 'portiekontsluiting' en derhalve een eenzijdige vluchtroute betreft. Het is bekend dat deze situaties erg onveilig zijn bij brand. Een uitlaande brand op de 1<sup>e</sup> verdieping zorgt direct dat de mensen op de erboven gelegen verdiepingen niet meer kunnen vluchten. Het huidige bouwwerk wordt niet alleen gedeeltelijk vervangen, er worden twee nieuwe woningen gebouwd in een extra bouwlaag, een bouwlaag onder de begane grond gebouwd en drie nog niet bestaande uitbouwen gebouwd. De wijzigingen die worden aangebracht moeten voldoen aan de eisen van nieuwbouw. De eisen voor nieuwbouw zijn vanzelfsprekend zwaarder en gezien de aanzienlijke verhoging van het aantal gebruikers van dit pand in de aangevraagde situatie is het zeer onveilig om brandscheidingen te laten voldoen aan het bestaande bouw niveau. De 'bestaande bouw' eisen van het Bouwbesluit zijn het minimale niveau dat de wetgever stelt aan bestaande bebouwing, en is niet bedoeld om naar toe te werken bij een algehele transformatie. Zeker gezien de omvang van het totaal aan werkzaamheden en het feit dat de aangevraagde situatie een eenzijdige vluchtroute heeft kan dit bij brand gevaarlijke situaties opleveren;
13. De huidige schuur die grenst aan de Laan van Meerdervoort 340 wordt verwijderd. Deze schuur is door het gezamenlijke dak en een gedeelde achterwand constructief verbonden aan de schuur van de Laan van Meerdervoort 340. Verwijdering van deze schuur brengt schade toe aan de bestaande schuur van de Laan van Meerdervoort 340;
14. De parkeerproblematiek wordt onaanvaardbaar vergroot door het veranderen van de huidige drie wooneenheden naar acht. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt onevenredig groot aangetast. De parkeerdruk wordt aanzienlijk vergroot, voor zover die niet al heel groot is op dit moment. Dit geldt voor zowel auto's als fietsen. In het plan wordt aangegeven dat men op eigen terrein parkeert maar met 8 woningen zullen de fietsen daar niet passen en gebruikers zetten (zoals ook bij de andere woningen) hun fiets niet altijd netjes in dat kleine vlak, zowel bewoners als mogelijke visite.

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. Na het inkomen van de reactie van reclamanten is het bouwplan op diverse punten aangepast. De kelder maakt inmiddels geen onderdeel meer uit van de aanvraag. In het algemeen merken wij op dat het uitvoeren van een vergunning geheel voor rekening van de vergunninghouder en zijn uitvoerder komt. Zij zijn ervoor verantwoordelijk dat de (ver)bouw op een veilige manier gebeurt en dat er geen schade ontstaat aan mandelige bouwdelen of aan eigendommen van derden;
- ad 2. Civielrechtelijke aangelegenheden kunnen in beginsel geen gevolg hebben voor de beoordeling van een vergunningaanvraag. Het civiel recht en bestuursrecht dienen als gescheiden beschouwd te worden. Een privaatrechtelijke belemmering kan alleen een blokkade voor vergunningverlening vormen indien deze een evident karakter heeft, oftewel dat zonder nader onderzoek vast te stellen is dat de beoogde vergunning door privaatrechtelijke oorzaak geheel onuitvoerbaar is. Reden daarvan is dat een bestuursorgaan zich in beginsel niet dient te mengen in privaatrechtelijke geschillen. Nu, zoals ook vermeld in het antwoord ad 1, de kelder gedurende de behandeling van de aanvraag is komen te vervallen, is het niet zeker of er nog werkzaamheden aan de fundering of onder mandelige bouwdelen zullen plaatsvinden. Mocht dat wel het geval zijn, dan geldt het volgende. Hoewel het Burgerlijk Wetboek bepalingen bevat over bouwen op of aan mandelige muren, zijn ons geen bepalingen bekend die zich verzetten tegen bouwen onder mandelige muren. Reclamant heeft deze stelling ook niet onderbouwd met een wettelijke grondslag. Mocht het gaan om een verplichting die voortvloeit uit de statuten of reglementen van de VvE, dan merken wij op dat ons geen gegevens zijn overgelegd die uitwijzen dat de ledenvergadering zich hierover heeft uitgesproken. Er doet zich daarom op het moment geen situatie voor die een evidente privaatrechtelijke belemmering vormt;
- ad 3. Wij merken op dat het bouwplan gedurende de vergunningprocedure een aantal keren is gewijzigd, zodat er nu nog maar één nieuw te realiseren dakterras in het plan zit. Het al aanwezige dakterras op de tweede verdieping blijft, maar wordt verkleind en biedt geen inkijk in de verblijven van derden. Verder merken wij op dat ter plaatse van het dakterras een privacy scherm wordt geplaatst. Door de aanwezigheid van het privacy scherm treedt in ieder geval geen botsing op met hetgeen in artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek is bepaald ten aanzien van zicht op de erven van anderen;
- ad 4. Bij normaal gebruik zorgt het gebruik van dakterrassen niet voor geluidsoverlast bij burens. In ieder geval is aan de aanwezigheid van dakterrassen in het bouwplan niet de conclusie te verbinden dat er geen goed woon- en leefklimaat meer zal bestaan. Mocht er na ingebruikname toch sprake zijn van enige geluidsoverlast, dan vertrouwen wij erop dat burens daar in goed onderling overleg een oplossing voor vinden;
- ad 5. Het bouwplan maakt gebruik van in het bestemmingsplan geboden bouwruimte, met dien verstande dat er alleen een overschrijding van de toegestane goothoogte is doordat de opbouw een wachtgevel heeft. De voorgestelde volumes zijn geheel in overeenstemming met de bouw mogelijkheden waarin het bestemmingsplan voorziet, wat betekent dat de toestemming voor het realiseren van dit volume al gegeven is bij het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan. Om deze reden kunnen de gevolgen van deze bouwvolumes voor de bezonning van omliggende percelen niet bij de beoordeling betrokken worden;

- ad 6. Uit de reactie van reclamant begrijpen wij dat er op het moment geen zonnepanelen op de betreffende daken aanwezig zijn. Dat de vermindering van zonlicht op deze daken tot een vermindering van de waarde van deze panden leidt is door reclamant niet aangetoond. Voorts is het eventuele bestaan van planschade geen grond om de gevraagde vergunning te weigeren. Als reclamant ervan overtuigd is dat dit besluit tot schade leidt, dan kan reclamant een onderbouwd verzoek tot vergoeding van een deel van de geleden schade richten aan ons college;
- ad 7. Zoals ook overwogen in het antwoord ad 4 zorgt de aanwezigheid van dakterrassen dichtbij andere woningen er niet voor dat er geen goed woon- en leefklimaat meer is. Het klopt wel dat de aanwezigheid van meer wooneenheden kan leiden tot een hogere parkeerbehoefte, maar conform de Nota parkeernormen Den Haag zullen aan de nieuwe bewoners geen parkeervergunningen verstrekt worden. Zie voor een uitgebreide onderbouwing hiervan de kop 'Activiteit Bouwen'. Of het hebben van een inpandige stallingsruimte voor fietsen verplicht is, is geregeld in het Bouwbesluit. Daarin is voor het onderhavig bouwplan echter geen eis gesteld. Wij kunnen geen bovenwettelijke eisen stellen en kunnen dus niet verplichten dat er stallingsruimte voor fietsen wordt ingericht. De toevoeging van de woningen leidt niet tot een te grote belasting op de afvalvoorzieningen;
- ad 8. Alle ruimten voldoen aan de eisen ten aanzien van geluidsisolatie die op grond van het Bouwbesluit aan het gebouw worden gesteld. Zoals ook overwogen in het antwoord ad 8 kunnen wij geen bovenwettelijke eisen stellen aan de geluidswering tussen ruimten;
- ad 9. Ter beoordeling van de inpassing van het plan in de omgeving en in de te beschermen waarden van het beschermd stadsgezicht hebben wij het bouwplan voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en aan Monumentenzorg Den Haag. Wij hebben hierop positieve beoordelingen ontvangen. De exacte adviezen zijn na te lezen onder de koppen 'Activiteit Bouwen' en 'Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Esthetiek is bij uitstek een onderwerp dat door verschillende partijen verschillend beleefd kan worden. Bij botsende meningen zullen wij in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen aan het oordeel van de Welstands- en Monumentencommissie;
- ad 10. Inderdaad, een dakopbouwenregeling mag niet misbruikt worden voor het realiseren van nieuwe woningen, in plaats van voor het vergroten van bestaande woningen. De gemeenteraad heeft dat geborgd door de regels voor dakopbouwen in bestemmingsplannen zo vorm te geven dat deze alleen gebruikt kunnen worden voor de vergroting van een bestaande woning. In het nu voorliggende bouwplan wordt echter geen gebruik gemaakt van een dakopbouwenregeling, maar alleen van nog resterende bouwruimte in het bestemmingsplan. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte was nog niet bereikt en wordt benut voor de realisatie van de nieuwe bouwlaag. Er wordt dus niet in strijd met de dakopbouwenregeling gehandeld;
- ad 11. Het uitgangspunt voor de aanvraag wordt gevormd door de laatste vergunde situatie, oftewel het gebruik waarvoor toestemming is gegeven in de laatste vergunning die voor dit pand is verleend (en betrekking had op het gebruik ervan) voordat de huidige aanvraag is gedaan. Dat het pand sindsdien, conform de woonbestemming in het bestemmingsplan, in gebruik is genomen als woning doet daar niet aan af. In de laatst vergunde situatie waren de begane grond en de eerste verdieping in gebruik als kantoor. Om deze reden is de aanvraag beoordeeld als wijziging van kantoor naar woningen;

- ad 12. Wij zijn bij de beoordeling van een vergunningaanvraag gebonden aan de kaders die het Bouwbesluit geeft. Dat is een dwingend kader, wat betekent dat een bouwplan dat voldoet aan de regels van het Bouwbesluit niet op bouwtechnische gronden afgekeurd mag worden. Het woongebouw is conform Bouwbesluit 2012 getoetst aan het 'rechtens verkregen niveau'. Dit niveau is minimaal het bestaande bouw niveau en maximaal het nieuwbouw niveau. Om een veilige ontvluchting te waarborgen stelt het Bouwbesluit naast de eisen bestaande bouw, bij verbouw aanvullende eisen. Hier is dus geen sprake van een bestaande bouw niveau. In het woongebouw is sprake van een extra beschermde vluchtroute, het toepassen van vrijloopdeurdrangers die middels een rookmelder worden aangestuurd bij brand en door middel van een eis voor de weerstand tegen rookdoorgang vanuit de woningen naar de extra beschermde vluchtroute;
- ad 13. Dat er schade zal ontstaan volgt niet uit het in de aanvraag weergegeven bouwplan. Het is prima mogelijk een deel van de aan elkaar gebouwde bergingen te verwijderen zonder schade aan het resterende deel. Zoals ook overwogen in het antwoord ad 1 is het te allen tijde de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder om het uitvoeren van de vergunning te laten geschieden zonder schade aan de eigendommen van derden;
- ad 14. Het huidige bouwplan bevat zes wooneenheden. Zoals opgemerkt in het antwoord ad 7 zullen aan nieuwe bewoners geen parkeervergunningen worden verstrekt, zodat de autoparkeerdruk in de omgeving door dit bouwplan niet zal toenemen. Zie ook voor de beantwoording ten aanzien van het fietsparkeren het antwoord ad 7. Dat er een onevenredig grote aantasting van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden zijn wij met reclamanten niet eens. Deze stelling is door reclamanten niet nader uitgelegd, maar een uitbreiding van het aantal woningen in een straat is in beginsel geen reden om aan te nemen dat er onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat optreden.

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