

## Documentenlijst Besluit (P) (GG)

### Algemene informatie:

Dossier:202329592

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het wijzigen van de omgevingsvergunning met kenmerk 202314916/8752459, voor het realiseren van onder andere 4 woningen en een balkon aan de achterzijde van Witte de Withstraat 12, waarbij de wijziging bestaat uit het veranderen van de brandcompartimentering van de 4 woningen.

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

Datum Besluit (P) (GG): 26-01-2024

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8873261.out.pdf

Documentid: 37714367

Bestandsgrootte: 0,11



# 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**

202329592/8873261

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 29 november 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de omgevingsvergunning met kenmerk 202314916/8752459, voor het realiseren van onder andere 4 woningen en een balkon aan de achterzijde van Witte de Withstraat 12, waarbij de wijziging bestaat uit het veranderen van de brandcompartimentering van de 4 woningen.

**Procedure**

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Bouwen' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

**Beoordeling**

Op basis van de beoordeling constateren wij dat de aanvraag omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin voor de 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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:**

- I. De gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden, en**
- II. Aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

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)



WAB0123

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202329592/8873261

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin voor de activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

## **Bijlagen**

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- A. Activiteit 'Bouwen'
- B. Nadere aanwijzingen

## **Wet basisregistraties adressen en gebouwen**

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

## **Inwerkingtreding**

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

## **Voorbehoud**

De omgevingsvergunning wordt aan u verleend behoudens rechten van derden. 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.

## **Toezicht**

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website

[www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/](http://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/)

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

202329592/8873261

### **Bezwaar**

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar). U heeft hiervoor DigiD nodig. Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

AWB / bezwaar

Postbus 12 600

2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Bijlage A: activiteit 'Bouwen'

### **Beoordeling**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

### **Regels ruimtelijke ordening**

#### Bestemmingsplan Zeeheldenkwartier

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan dit bestemmingsplan, waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt een maximale goothoogte van 12 m en een maximale bouwhoogte van 15 m.

Uit de wijziging van de bruto vloeroppervlakte van de woningen, en daarmee de brandcompartimentering, blijkt dat uw aanvraag voldoet aan de bouw- en gebruiksregels.

#### Bestemmingsplan 'Parapluziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' van toepassing.

Het voorgestelde gebruik is geen bedrijfsvoering als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

#### Bestemmingsplan 'Parapluziening Flitsbezorging'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluziening Flitsbezorging' van toepassing.

Het voorgestelde gebruik is geen flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

#### Bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren'

Op grond van dit bestemmingsplan is 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 zone Vooroorlogse stadswijken. Hierbij worden een bijeenkomstfunctie (130 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak) en 2 koopappartementen (tweemaal categorie 40-70m<sup>2</sup> bvo) veranderd tot 4 koopappartement (allen categorie 40-70 m<sup>2</sup> bvo). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 2,40 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend 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 maatgevend moment. De bestaande situatie heeft op het (nieuwe) maatgevend moment werkdag-avond een autoparkeervraag van 1,13 parkeerplaatsen en de nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 2,12 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag Nieuw – Bestaand = 0,99 parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevend 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 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 van een omgevingsvergunning en binnen een straal van 200 meter voor een eerdere aanvraag van een omgevingsvergunning al is vrijgesteld voor een verbouwplan of transformatieproject;
- d. het verbouwplan 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 verbouwplan 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. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en 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 'Parapluzieziening (fiets)parkeren'.

#### Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag past in alle genoemde regels ruimtelijke ordening.

#### **Redelijke eisen van welstand**

Omdat het bouwplan een interne verbouwing betreft, is niet getoetst aan de Welstandsnota.

#### **Technische regels**

##### Bouwverordening

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

##### Bouwbesluit

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

#### **Conclusie**

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

## **Voorschriften**

### **Op basis van de Woningwet**

#### Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

#### Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening.

### **Op basis van het Bouwbesluit 2012**

#### Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.

#### Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunnen op dezelfde wijze worden ingediend als de oorspronkelijke aanvraag.

#### Afdeling 2.2 Sterkte bij brand

Een bestaande vloer, trap of hellingbaan, waarover of waaronder een beschermde route voert, bezwijkt niet binnen 20 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die beschermde route niet ligt.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen de duur overeenkomstig het rechtens verkregen niveau van de gewijzigde draagconstructie (met een minimum van 30 minuten) door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment.

#### Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Schachten, doorvoeren, centraaldozen of bijvoorbeeld inbouwarmaturen door scheidingsconstructies, met een voorgeschreven (of op tekening aangegeven) 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

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 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.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

### **Op basis van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag**

#### 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.

### **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.

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

202329592/8873261

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.

Bijlage B: Nadere aanwijzingen

### **Intrekken omgevingsvergunning**

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

### **Communicatie met de omgeving**

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan. Er is een handreiking, waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm](http://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm).

### **Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen**

#### Melding

- een 'sloopmelding' als er meer dan 10 m<sup>3</sup> afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/](http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/). U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingswet.overheid.nl/home](http://www.omgevingswet.overheid.nl/home);

#### Vergunning of melding APV (Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/](http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/);
- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen. Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunning-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm](http://www.denhaag.nl/nl/vergunning-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm);

#### 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.

#### 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.

#### Parkeervergunningen

- De aanvraag is vrijgesteld van de autoparkeereis op grond van artikel 2:2. Om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan niet structureel extra toeneemt door het bouwplan, komen de (toekomstige) bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning voor de openbare straat.