

Documentenlijst Overzicht

Algemene informatie:

Dossier: VTH2025-25598

Type: Aanvraag omgevingsvergunning behandelen

Omschrijving: 25160 - Van St. Aldegondeplein 2 - Den Haag - AOV

Adres: Van St. Aldegondeplein

Datum Overzicht: 26-05-2025

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem

Bestandsnaam: Verlening aanvraag_638838522702980949.docx.pdf

Documentid: 38520134

Bestandsgrootte: 0,25



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk

VTH2025-25598

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening omgevingsvergunning voor Van St. Aldegondeplein 2

Geachte heer, mevrouw,

Op 11 april 2025 ontvingen wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van de woning Van St. Aldegondeplein 2 tot 2 woningen (legalisatie).

Procedure

Uw aanvraag omvat een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en een 'Bouwactiviteit (technisch)'. Op uw aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

Beoordeling

Uit de beoordeling van uw aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning moeten verlenen voor deze activiteiten.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 8.0a, lid 1 en 8.3b van het Besluit kwaliteit leefomgeving besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 en artikel 5.1, lid 2 van de Omgevingswet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde documenten, en**
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

In de bijlagen kunt u per activiteit lezen hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld. Hierin staan ook de voorschriften waaraan u moet voldoen.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

Met uitzondering van de nadere aanwijzingen maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit besluit:

- A. Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- B. Bouwactiviteit (technisch)
- C. Nadere aanwijzingen

De documentenlijst en de daarin genoemde documenten

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. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op 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.

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 in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel volgens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op denhaag.raadsinformatie.nl/. Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/.

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/algemene-privacyverklaring/privacyverklaring-bouw-en-woningtoezicht-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

BIJLAGE A: BOUWACTIVITEIT (OMGEVINGSPLAN)

Een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)', ook wel 'Omgevingsplanactiviteit bouwen en bouwwerken', is een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen, in stand laten en gebruiken van een bouwwerk op grond van artikel 22.26 van het 'Omgevingsplan gemeente Den Haag', hierna te noemen: omgevingsplan.

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Dit zijn bouw- en gebruiksregels, redelijke eisen van welstand en regels bodemgeschiktheid. Ook hebben wij beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hieruit blijkt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Bouw- en gebruiksregels

Bestemmingsplan 'Statenkwartier'

Dit bestemmingsplan is onderdeel van de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan. Ter plaatse van uw initiatief is de bestemming 'Wonen-1' met de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2' en Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen.

De voor 'Wonen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en tuinen en erven. Eén en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, (gebouwde) parkeervoorzieningen en overige voorzieningen. In artikel 19.2.1 lid e van het bestemmingsplan 'Statenkwartier' is bepaald dat het verboden is om een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past, omdat het bouwplan het bouwkundig splitsen van een woning betreft in twee zelfstandige woningen waar dat niet is toegestaan omvat.

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Uit de ingediende gegevens blijkt dat er geen grondroering plaatsvindt. Een advies van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie is daarom niet nodig.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 14 mei 2025 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie constateert dat de uiterlijke gevolgen van de verandering naar twee woningen een dakvenster op de hoek Van St. Aldegondeplein/Van Hoornestaat en het terugleggen van de pui in de achtergevel van de kapverdieping is. Met beide wijzigingen heeft de commissie, bij een eerdere aanvraag (dossiernummer 202329349) ingestemd. Het dakvenster bevindt zich voldoende vrij in het dakvlak en het terugleggen van de pui heeft ten opzichte van de bestaande situatie geen (verdere) negatieve gevolgen. Doordat de huidige dakrand behouden blijft, blijft de contour van de kap herkenbaar.”

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Flitsbezorging’

Dit bestemmingsplan is onderdeel van de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan en op uw aanvraag van toepassing.

Uw aanvraag past hierin, omdat het voorgestelde gebruik geen flitsbezorging is als bedoeld in dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’

Dit bestemmingsplan is onderdeel van het omgevingsplan en op uw aanvraag van toepassing.

Op grond van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’, dat op 1 januari 2024 onderdeel is geworden van het ‘Omgevingsplan gemeente Den Haag’, is de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2024.

Voor het bepalen van de parkeereis wordt eerst de normatieve autoparkeervraag berekend. Dit is de totale parkeernorm van de ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of er een percentage van de autoparkeervraag kan worden afgetrokken als in mobiliteitsalternatieven (bijvoorbeeld deelauto's) wordt voorzien of als de parkeerplaatsen voor meerdere functies kunnen worden gebruikt door verschillende groepen (dit noemen wij dubbelgebruik). Op voorwaarde dat de parkeerplaatsen niet worden verkocht of verhuurd aan anderen dan gebruikers van het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd. Wanneer er sprake is van de voorgaande reductiefactoren en deze afgetrokken worden van de normatieve parkeervraag, houdt je de maatgevende autoparkeervraag over. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk op basis van het aanwezigheidspercentage hun maximale autoparkeervraag hebben, ervan uitgaand dat parkeerplaatsen voor iedere parkeerder toegankelijk zijn. Bij verbouw of functiewijziging wordt de parkeereis gesaldeerd met de parkeerbehoefte van de laatste formele bestemming.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen zone vooroorlogse stadswijken. Hierbij wordt een woning veranderd tot 2 woningen (legalisatie). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 1,70 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-nacht. De bestaande situatie heeft op het (nieuwe) maatgevend moment werkdag-nacht een autoparkeervraag van 1,000 parkeerplaatsen en de nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 1,500 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag Nieuw – Bestaand = 0,500 parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevend moment. Conform artikel 1:6, 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 voor bewoners.

Artikel 2:2 Vrijstelling voor de autoparkeereis voor kleine verbouwplannen

Verbouwplannen of functiewijziging met een maatgevende en na eventuele toepassing van salderen autoparkeervraag van minder dan 10,50 parkeerplaatsen, inclusief bezoekers, kunnen worden vrijgesteld van de autoparkeereis, indien het een verbouwplan of functiewijziging betreft zonder regionale functie en onder de volgende voorwaarden:

- a. Wanneer, voor het perceel waarop de omgevingsvergunning van toepassing is, geldt dat de aanvrager niet binnen 5 jaar van de aanvraag en binnen een straal van 200 meter voor een eerdere omgevingsvergunning een vrijstelling voor een autoparkeereis heeft ontvangen van een verbouwplan of functiewijziging; en
- b. het verbouwplan of functiewijziging binnen gereguleerd gebied ligt en niet binnen 300 meter loopafstand van een gebied ligt waarbinnen geen parkeerregulering geldt; en
- c. voldoende mobiliteitsalternatieven in de omgeving van het verbouwplan of de functiewijziging worden aangeboden. Dit houdt in dat er een openbaar vervoer halte en aanbod van deelmobiliteit binnen 400 meter loopafstand aanwezig is.

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 2024. In geval van vrijstelling op grond van lid 1 komen (toekomstige) bewoners niet in aanmerking voor een bewonersparkeervergunning.

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 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 14 mei 2025 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie constateert dat de uiterlijke gevolgen van de verandering naar twee woningen een dakvenster op de hoek Van St. Aldegondeplein/Van Hoornestaart en het terugleggen van de pui in de achtergevel van de kapverdieping is. Met beide wijzigingen heeft de commissie, bij een eerdere aanvraag (dossiernummer 202329349) ingestemd. Het dakvenster bevindt zich voldoende vrij in het dakvlak en het terugleggen van de pui heeft ten opzichte van de bestaande situatie geen (verdere) negatieve gevolgen. Doordat de huidige dakrand behouden blijft, blijft de contour van de kap herkenbaar.”

Regels bodemgeschiktheid

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen over het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op verontreinigde bodem. Uw aanvraag voldoet voor dit onderdeel aan het omgevingsplan.

Conclusie beoordeling

Uw aanvraag past niet in artikel 22.29, lid 1 onder a van het omgevingsplan, omdat de activiteit niet past in artikel 19.2.1 lid e van het bestemmingsplan 'Statenkwartier' dat onderdeel is van de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan. In artikel 19.4 lid a van dit bestemmingsplan is hiervoor een afwijkmogelijkheid opgenomen waar uw initiatief in past.

Daarom is er sprake van een binnenplanse 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'.

Overwegingen

Bouw- en gebruiksregels

Uw aanvraag past niet in de bouw- en gebruiksregels uit het omgevingsplan. In artikel 19.4 lid a van het bestemmingsplan 'Statenkwartier' is hiervoor een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De gevraagde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning. Wij hebben een afweging gemaakt en zijn bereid om af te wijken van het omgevingsplan en motiveren dit als volgt.

Vanwege de voor- en nadelen die bouwkundig splitsen met zich meebrengt, heeft de gemeente Den Haag binnen de 'Nota voorraadbeleid 2021 (RIS311091)' een aantal voorwaarden opgesteld die bouwkundig splitsen mogelijk maken. Deze zijn gebaseerd op de Huisvestingsverordening van 2019. Er wordt echter gesteld dat er sprake is van een illegale situatie die reeds is gerealiseerd voor 2019. Het is aangetoond dat de splitsing reeds voor 2019 is gerealiseerd, middels ingediende huurovereenkomsten. In dit geval fungeert de Nota voorraadbeleid niet als formeel toetsingskader.

In het geldende bestemmingsplan is een regel opgenomen die bouwkundige splitsing onder voorwaarde mogelijk maakt. De voorwaarden zijn (artikel 19.4):

- de zelfstandige woningen die als gevolg van splitsing ontstaan, elk tenminste een volledige bouwlaag beslaan en de oppervlakte van de woning minimaal 40 m² woonoppervlakte bedraagt;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de parkeerdruk niet hoger is dan 90% ofwel de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost.

De woningen in de nieuwe situatie beslaan beiden een volledige bouwlaag en de oppervlakte van beide woningen zijn groter dan 40 m² woonoppervlakte. Hiermee zijn volwaardige woningen gerealiseerd van voldoende formaat. Met het realiseren van dit initiatief zal er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu omdat de woning al minimaal sinds 2019 gesplitst is. De parkeerdruk blijft onder de 90%. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de 3 voorwaarden van afwijking ten behoeve van splitsen van woningen.

Er kan worden geconcludeerd dat er vanuit planologisch opzicht geen bezwaar is tegen het voornemen.

Conclusie afweging bouw- en gebruiksregels

Uit onze afwegingen blijkt dat de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Redelijke eisen van welstand

Wij nemen het advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag over.

Regels bodemgeschiktheid

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen over het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op verontreinigde bodem. Uw aanvraag voldoet voor dit onderdeel aan het omgevingsplan. Een verdere overweging op dit onderdeel is niet nodig.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

VTH2025-25598 - Verlening omgevingsvergunning

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning kunnen verlenen voor de ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’ op basis van artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, in samenhang met artikel 22.29 van het omgevingsplan.

BIJLAGE B: BOUWACTIVITEIT (TECHNISCH)

De 'Bouwactiviteit (technisch)' wordt ook wel 'Bouwactiviteit' genoemd.

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij op grond van artikel 8.3b van het Besluit kwaliteit leefomgeving getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hieruit blijkt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Technische regels

Besluit bouwwerken leefomgeving

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en documenten voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Verder hebben wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning moeten verlenen voor de 'Bouwactiviteit (technisch)'.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' verbinden wij de volgende voorschriften:

Op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Artikel 7.7 Informeren begin en beëindiging bouwwerkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voordat de bouw begint moet u ons laten weten wanneer de bouw begint, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden.

Uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet u ons laten weten wanneer de bouw is voltooid. Het is verboden het bouwwerk in gebruik te nemen voordat hieraan is voldaan.

Informeer ons vanuit het aanvraagdossier op www.omgevingswet.overheid.nl/home. In het onderdeel 'Aanvragen' vindt u deze informatieplicht terug als 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)'.

Binnen het formulier kunt u dan kiezen voor:

- begin van de bouwwerkzaamheden;
- beëindiging van de bouwwerkzaamheden.

Artikel 7.8 Aanwezigheid documenten bouwwerkzaamheden

Tijdens het bouwen zijn de volgende documenten, of een afschrift daarvan, op het bouwterrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)';
- overige voor het bouwen van belang zijnde documenten.

BIJLAGE C: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 5.40, lid 2 van de Omgevingswet kunnen wij deze vergunning intrekken als er gedurende een jaar geen gebruik van is gemaakt.

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: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#)

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

U heeft nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig voordat u uw initiatief kunt realiseren en/of gebruiken. U moet zelf nagaan welke dat zijn, welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn en op welke momenten u deze nodig heeft. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Melding

- een 'slopmelding' als er meer dan 10 m³ 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/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;

Aandachtspunten

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hang-je-die-op/;
- het plaatsen van rookmelders in een bestaande woning. Deze moeten voldoen aan EN 14604 en zijn verplicht op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/rookmelders/.

Privaatrecht

- Als u eigenaar bent van een appartementsrecht, adviseren wij u voorafgaand aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw initiatief en het huishoudelijk reglement van de VvE.

Overig

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.