

Documentenlijst Overzicht

Algemene informatie:

Dossier: VTH2020-202021043

Type: Aanvraag omgevingsvergunning (WABO) behandelen

Omschrijving: het veranderen van het kinderdagverblijf Zeezwaluwstraat 4 tot 16 appartementen

Adres: Zeezwaluwstraat

Datum Overzicht: 26-06-2026

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem

Bestandsnaam: aangepaste omgevingsvergunning_ anoniem.docx.pdf

Documentid: 39209826

Bestandsgrootte: 0,30



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

aangepaste omgevingsvergunning voor Zeezwaluwstraat 4

Uw brief van

-

Ons kenmerk

VTH2020-202021043

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer, mevrouw,

Op 7 december 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het kinderdagverblijf Zeezwaluwstraat 4 tot 16 appartementen en het realiseren van een in- of uitrit.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Uitweg' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Op 21 juni 2021 hebben wij voor de aangevraagde activiteiten een omgevingsvergunning verleend (kenmerk 202021043/7971040). Hierbij is ten onrechte een parkeerplaats te weinig op de situatietekening opgenomen en ontbreekt een motivering om voor het parkeren op het binnenterrein af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op 8 mei 2026 hebben wij een aangepaste situatietekening ontvangen waaruit de volgende wijzigingen blijken:

- Om te voldoen aan de parkeernorm zoals opgenomen in de omgevingsvergunning van 21 juni 2021 is één parkeerplaats toegevoegd waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen is verhoogd van 11 naar 12;
- Binnen het bestaande beplantingsplan is ter plaatse van het binnenterrein één boom toegevoegd;
- De eerder voorziene bergingen zijn komen te vervallen;
- Alle verhardingen worden uitgevoerd als halfverharding (grasdallen) om de waterdoorlatendheid van de bodem te verbeteren;
- De verharde paden naar de bergingen zijn vervallen;
- De rest van het binnenterrein wordt ingericht als onverhard groengebied.

Met deze aanvulling op de omgevingsvergunning van 21 juni 2021 wordt het hiervoor genoemde gebrek hersteld.

Beoordeling

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor deze activiteiten kan worden verleend.

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

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c en artikel 2.2, lid 1 onder e van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden, en**
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

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

- A. Beoordeling activiteiten
 - B. Andere belangrijke informatie
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Inwerkingtreding

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

Voorbehoud

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend met uitzondering van 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.

Hoger beroep

Op grond artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het hoger beroep van rechtswege mede betrekking op deze aanvulling op de omgevingsvergunning van 16 juni 2021.

Belanghebbenden die nog geen beroep hebben ingesteld, kunnen tegen de aanpassing van dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. Naam en adres van de belanghebbende;
- b. Datum en handtekening;
- c. Een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. De gronden van beroep;
- e. Indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

BIJLAGE A: (BEOORDELING ACTIVITEITEN)

Door deze vergunning wordt in de gebouwenregistratie het gebruiksdoel 'woonfunctie' vastgelegd. Deze registratie is verplicht door de Wet basisregistraties adressen en gebouwen.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Duindorp - Bosjes van Poot' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Duindorp - Bosjes van Poot, 1e herziening';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Duindorp - Bosjes van Poot' bestemd voor:

- onderwijs;
- jeugd-/kinder- en buitenschoolse opvang;
- peuterspeelzalen;
- welzijnsvoorzieningen,

één en ander zoals nader bepaald in artikel 8.3 van dit bestemmingsplan en met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, speelvoorzieningen, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen binnen deze bestemming geldt dat:

- het maximum bebouwingspercentage van 50 % niet mag worden overschreden;
- de bouwhoogte van de gebouwen niet meer dan 16 meter mag bedragen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Duindorp - Bosjes van Poot' voor wat betreft realiseren van woningen en bijbehorende parkeerplaatsen op voor 'Maatschappelijk - 1' bestemde gronden.

Op grond van het bestemmingsplan 'Duindorp - Bosjes van Poot' 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^o 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'.

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 'Duindorp - Bosjes van Poot' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor een aanvraag om een omgevingsvergunning geldt dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal

treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm onder maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan niet het geval is.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2011 en de aanvulling op deze Nota uit 2016 de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en fietsen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie met een functiewijziging van kinderdagverblijf naar wonen. Op grond van de aanvulling op de nota is bij de parkeerberekening het maatgevende moment van de nieuwe parkeereis leidend. Het maatgevende moment van de functie woningen is 'werkdag-avond'.

Het aanwezigheidspercentage van kinderdagverblijf (functie: dagonderwijs) op 'werkdag-avond' is 0 (nul). Dat betekent dat de autoparkeereis van de bestaande situatie op het nieuwe maatgevende moment 0 (nul) is.

Het bouwplan bevat 16 appartementen die kleiner zijn dan 70 m². De locatie ligt binnen de zone 'stad'. Daarvoor geldt een parkeernorm van 0,4 parkeerplaats voor bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Hierdoor bedraagt de nieuwe parkeerbehoefte 11,20 parkeerplaatsen op het maatgevende moment 'werkdag-avond'. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 12 parkeerplaatsen.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 90%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Het bouwplan voorziet in 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

Ook hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De bestaande fietsparkeerbehoefte is 20,24 fietsparkeerplaatsen op het maatgevende moment 'overdag'. Volgens artikel 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 ligt de ondergrens voor het bepalen van de fietsparkeereis op 10 fietsparkeerplaatsen. De nieuwe fietsparkeerbehoefte ligt onder deze grens en er is sprake van een woonfunctie. Er is daarmee geen sprake van een fietsparkeereis.

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

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' bevat geen relevante bepalingen voor deze aanvraag.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 14 januari 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

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

Uit de bij de aanvraag ingediende 'QuickScan Natuur van Cobra Adviseurs', rapportnummer 302490, d.d. 26 juni 2019 blijkt voorts, dat het veranderen van het kinderdagverblijf tot 16 appartementen niet leidt tot verstoring van beschermde soorten als voldaan wordt aan de voorwaarden in dit rapport.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning is de ‘Stikstofdepositie berekening’, rapportnummer D405, d.d. 16 maart 2021 ingediend. Met dit rapport is aannemelijk gemaakt dat het veranderen van het kinderdagverblijf tot 16 appartementen niet leidt tot stikstofdepositie.

Ingewonnen advies

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 24 maart 2021 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:

“Hoewel de commissie in beginsel kan instemmen met de voorgestelde gevelwijzigingen, kan zij nog niet instemmen met het voorstel. De detaillering van de kozijnen is zorgvuldig, maar de kleurstelling ontbreekt. Balkons zijn denkbaar, maar de wijze waarop deze op de hoeken in lijn met de gevels liggen vertroebelt de oorspronkelijke bebouwingsopzet. Een kleine verspringing zou die opzet beter zichtbaar houden. Ook is onduidelijk hoe de privacy-schermen gedetailleerd zijn en in welke kleur deze zullen worden uitgevoerd. Bovendien mist detaillering van de bergingen waarin de verankering van het groendak middels een voldoende pakketdikte is geborgd en beoordeelt de commissie RAL 9007 als onvoldoende passend voor bergingen in deze context.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 19 maart 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 21 april 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Eerder ontbrak de kleurstelling en beoordeelde de commissie de wijze waarop de balkons tegen de gevel waren geplaatst alsnog onvoldoende passend.

De balkons zijn nu met een verspringen tegen de gevel geplaatst, wat de oorspronkelijke bebouwingsopzet beter afleesbaar houdt. De privacy-schermen zijn door de afschuining in vormgeving verbeterd, evenals de bergingen die in een passende kleurstelling zijn voorgesteld en waarvan het dak voldoende overtuigt als groendak.”

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 constructiegegevens

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie. De hierna genoemde gegevens van de constructie moeten minimaal 3 weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- een controleberekening van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen als gevolg van de zonnepanelen en het groendak;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze.

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

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 5653555 en ons referentienummer VTH2020-202021043.

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 3 weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde overige gegevens:

- opgaaf brand- en rookklasse materialen constructie onderdelen

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

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 5653555 en ons referentienummer VTH2020-202021043.

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

Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur over de noodzaak van een bouwveiligheidsplan. Het bouwveiligheidsplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

Het bouwveiligheidsplan dient, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, onder andere het volgende te bevatten:

- Een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- De gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
- Een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;

- De situering van het bouwwerk;
- De plaats van de bouwkransen;
- De aan- en afvoerwegen;
- De laad-, los- en hijszones;
- De plaats van de bouwketen;
- De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
- De in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
- De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- Een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven.

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

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 5653555 en ons referentienummer VTH2020-202021043.

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;
- Het veiligheidsplan;
- 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.

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 5653555 en ons referentienummer VTH2020-202021043.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Duindorp - Bosjes van Poot' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8.1 van het bestemmingsplan 'Duindorp - Bosjes van Poot' voor wat betreft het realiseren van woningen met bijbehorende parkeerplaatsen op voor 'Maatschappelijk - 1' bestemde gronden.

Op grond van artikel 32 van het bestemmingsplan 'Duindorp-Bosjes van Poot' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 9 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:

In Den Haag is een grote druk op de woningmarkt. In de Woonagenda 2020-2023 (RIS305711) worden maatregelen voorgesteld om deze druk te verlichten. De Woonagenda is ingedeeld in vier thema's die elk eisen en wensen bevatten met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen. De maatregelen zijn ingedeeld in vier thema's: middensegment, goedkope segment, leefbaarheid in de wijken en doelgroepen. Eén van de maatregelen voor het thema doelgroepen is om een aantal doelgroepen (zorgpersoneel, leraren en politieagenten) te helpen met het vinden van een woning. Er is namelijk een groot tekort aan bepaalde beroepsgroepen zoals leraren, agenten en zorgpersoneel. Daarom experimenteert de gemeente met manieren om deze beroepsgroepen te helpen bij het vinden van huisvesting. Zo maken we het aantrekkelijker om deze beroepen uit te oefenen in Den Haag en zo de tekorten in deze beroepsgroepen te verkleinen. Het initiatief draagt bij aan deze ambitie.

Wij hebben het ontwerp beoordeeld aan de hand van de stedenbouwkundige uitgangspunten uit het projectdocument 'Zeezwaluwstraat 4' (RIS305344). Wij constateren dat het ontwerp op de volgende punten hierbij aansluit:

- de samenhangende groenstructuur van het binnenterrein: De situering van parkeren maakt het mogelijk dat de groenstructuur als een herkenbare en aaneengesloten ruimte aanwezig blijft. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit, ecologische waarde en gebruikswaarde van het binnenterrein ten goede. Dit sluit aan bij de uitgangspunten uit het projectdocument, waarin het behoud en de versterking van de groenkwaliteit van het binnenterrein centraal staan.
- de ruimtelijke relatie tussen woningen en binnenterrein: De woningen behouden een directe relatie met het groene binnenterrein. Hierdoor blijft het binnenterrein bruikbaar als verblijfs- en ontmoetingsruimte voor bewoners en levert het een positieve bijdrage aan de woonkwaliteit. De inrichting biedt ruimte voor een duidelijke overgang tussen privé en collectief groen. Dit draagt bij aan zowel de woonkwaliteit, als de ruimtelijke kwaliteit van het binnenterrein.
- de ecologische maatregelen: De toepassing van grasdallen/grastegels en inheemse hagen draagt bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en de ecologische kwaliteit van het gebied.

Op basis hiervan gaan wij akkoord met de voorliggende aanvraag. Het ontwerp sluit aan bij de stedenbouwkundige uitgangspunten uit het projectdocument en borgt de groenkwaliteit, ruimtelijke samenhang, verblijfskwaliteit en ecologische waarde van het binnenterrein.

Door de voorgenomen functiewijziging van het pand aan de Zeezwaluwstraat 4 in Den Haag, van kleuterschool naar woonfunctie, verandert de parkeerfunctie op het perceel. Dit gaat om aanpassingen in locatie, gebruikstijden en het aantal parkeerplaatsen. Door de functiewijziging moeten in totaal 12 parkeerplaatsen in het plan worden opgenomen vanwege de geldende parkeernormen. De 12 parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor bewoners. Derden mogen hier niet parkeren. Onder de parkeervakken worden grasdallen aangelegd, wat zorgt voor meer geluidabsorptie en daardoor een lagere geluidbelasting.

Om te beoordelen of hierbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening is bij de wijziging van het bouwplan van 8 mei 2026 ook het akoestisch onderzoek 'Zeezwaluwstraat 2-4 in Den Haag - Akoestisch onderzoek parkeerterrein', kenmerk R002_03_L250604 d.d. 21 april 2026 van LBP Sight ingediend. De wooncorporatie gaat uit van een bezetting van ten hoogste 5 parkeerplaatsen in plaats van de maximaal planologisch mogelijke bezetting van 12 parkeerplaatsen. In dit onderzoek is een situatie berekend met een maximale praktische bezetting. Ook voor het aantal parkeerbewegingen per parkeerplaats per dag is uitgegaan van de planologisch maximaal mogelijke situatie.

Omdat er geen normen bestaan voor de (maximale) geluidmissie van handelingen zoals parkeren van een voertuig die vallen onder de activiteit wonen, is aansluiting gezocht bij de Bruidsschat uit het 'Omgevingsplan gemeente Den Haag'. De hierin genoemde geluidwaarden zijn als referentie gehanteerd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving heeft voor piekgeluid een 5 dB lagere standaardnormwaarde voor de nacht. Hoewel het geluid van parkeren bij wonen omgevingseigen is, en bij parkeren op eigen terrein zelfs deel uitmaakt van de activiteit wonen, kan overschrijding van deze waarden bij omliggende woningen plaatsvinden. Er is enkel sprake van het gebruik van de parkeerplaatsen door de bewoners en geen bedrijfsgerelateerd/afwijkend gebruik van de parkeerplaatsen. Een kwantitatieve toets overeenkomstig bedrijfsmatige activiteiten is dan ook oneigenlijk. Wij beschouwen de mate van overschrijding van deze standaardwaarde daarom niet direct als overmatige hinder. Er bestaan geen normen voor parkeergeluiden bij de activiteit wonen.

De gehanteerde referentiewaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde geluidniveau (L_{Ar},L_T) wordt bij de bestaande woningen overschreden met ten hoogste 1 dB en bij de nieuwe woningen met 6 dB in de planologisch maximale situatie. In de 'maximale praktische bezetting', als er gemiddeld uitgegaan wordt van het gebruik van ten hoogste 5 parkeerplaatsen, is er geen overschrijding van de langtijdgemiddelde referentiewaarde berekend bij de bestaande woningen en een overschrijding met 2 dB bij de nieuwe woningen.

De nachtperiode is bepalend voor de hoogte van de overschrijding van de referentiewaarde. De referentiewaarde van 65 dB(A) voor de piekniveaus L_{A,max} (Bkl) van dichtslaande portieren wordt bij zowel de bestaande, als de nieuwe woningen overschreden met ten hoogste 11 dB. De hoogte van de overschrijding is in de 'maximale praktische bezetting' gelijk als in de maximaal mogelijke planologische situatie, echter zal dat minder vaak voorkomen.

Het geluid van het parkeren in de nieuwe situatie is onzes inziens geen inbreuk op het woon- en leefklimaat. Zowel de 'maximale praktische bezetting' als de maximaal mogelijke planologische situatie vinden wij gelet op het omgevingseigen karakter en de frequentie van voorkomen aanvaardbaar voor wat betreft het geluid, ook ten aanzien van de nieuwe woningen.

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.

Activiteit ‘Uitweg’

Aanvraag

De aanvraag met betrekking tot de activiteit ‘Uitweg’ betreft het realiseren van een uitweg aan de Zeezwaluwstraat 4 tot 16.

Toetsingskader

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Uitweg’ wordt ingevolge artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:84 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag beoordeeld op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving.

Ingewonnen adviezen

Ingewonnen advies van de afdeling Mobiliteit

De afdeling Mobiliteit heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Uitweg’ beoordeeld. De afdeling Mobiliteit toetst aan de weigeringsgrond ‘het doelmatig gebruik van de weg’.

De afdeling Mobiliteit heeft conform het gemeentelijk beleid het plan beoordeeld.

Een in- of uitrit (uitweg) wordt beoordeeld aan de volgende eisen:

- De in- of uitrit voldoet aan de maatvoering;
- De in- of uitrit leidt niet tot een verhoging van de parkeerdruk;
- De in- of uitrit komt uit op een weg waar 30km/uur wordt gereden;
- De in- of uitrit heeft geen obstakels die het zicht op de aanliggende weg ontnemen.

De uitweg heeft een breedte van 6 meter. De lichtmast dient 1 meter verplaatst te worden om de bocht te kunnen maken vanuit de uitrit linksaf i.v.m. eenrichtingsverkeer.

Het aanleggen van de uitweg gaat ten koste van één openbare parkeerplek. De huidige parkeerdruk is boven de 90%. Aangezien er 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, gaat de afdeling Mobiliteit akkoord met de realisatie van de uitweg onder de volgende voorwaarden:

- De lichtmast dient verplaatst te worden. De verplaatsing van openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door de onderhoudsaannemer van de gemeente Den Haag in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de afdeling OVL van de Dienst Stadsbeheer. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling van de Dienst Stadsbeheer via ovl@denhaag.nl.
- Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat bewoners/gebruikers en bezoekers van het pand niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Ingewonnen advies van de wegbeheerder

De wegbeheerder van het betreffende stadsdeel heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld. De wegbeheerder toetst aan de weigeringsgrond 'de bruikbaarheid en het veilig gebruik van de weg'.

De wegbeheerder gaat akkoord met de activiteit 'Uitweg', mits de uitweg volgens de richtlijnen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag gerealiseerd wordt. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de materialisatie, de kleur en het verband van de elementenverharding, zoals vastgelegd in de bij de aanvraag gevoegde detailtekening.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Eindoordeel activiteit 'Uitweg'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' verbinden wij de volgende voorschriften:

Certificering aannemer

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in de wegenbouw uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken goedgekeurde werktekening. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag of via wegbeheerscheveningen@denhaag.nl.

Verplaatsing openbare verlichting

De lichtmast dient verplaatst te worden. De verplaatsing van openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door de onderhoudsaannemer van de gemeente Den Haag in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de afdeling OVL van de Dienst Stadsbeheer. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling van de Dienst Stadsbeheer via ovl@denhaag.nl.

Aanleggen van de uitweg

De uitweg dient volgens de richtlijnen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag gerealiseerd te worden. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de materialisatie, de kleur en het verband van de elementenverharding, zoals vastgelegd in de bij de aanvraag gevoegde detailtekening. Het Handboek Openbare Ruimte is te raadplegen via <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/ontwikkelingen-in-de-stad/handboek-openbare-ruimte-.htm>.

Opleveren straatwerk

Binnen 5 werkdagen na afronding van de werkzaamheden dient het straatwerk aan de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken te worden opgeleverd. Van de oplevering dient er een 'proces-verbaal van oplevering' te worden opgemaakt door de aannemer waarin eventuele

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

VTH2020-202021043

constateringen c.q. technische gebreken worden opgenomen. De wegbeheerder en aannemer bepalen in overleg de termijn waarin de constatering hersteld worden.

Na ondertekening gaat er een onderhoudstermijn in van de aannemer voor een periode van zes maanden en is het straatwerk officieel overgedragen aan de wegbeheerder. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14 070 van de gemeente Den Haag of via wegbeheerscheveningen@denhaag.nl.

BIJLAGE B: ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE

In deze bijlage staat belangrijke informatie

In deze bijlage leest u wat nog meer belangrijk is voor de uitvoering van uw plan. Het gaat bijvoorbeeld om toestemmingen die u nog moet vragen, zaken waar u rekening mee moet houden of situaties die niet mogen.

Dit overzicht is een hulpmiddel om na te gaan wat u nog moet regelen of waar u op moet letten. Wij proberen hierin zo precies en compleet mogelijk te zijn. Toch kan informatie ontbreken of zijn regels in de tussentijd veranderd. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat u op tijd alle nodige toestemmingen heeft, op het juiste moment meldingen doet en/of informatie geeft. U kunt aan dit overzicht geen rechten ontleen.

Door de buurt over uw plan te informeren kunt u bezwaren en klachten voorkomen

Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving. Laat de mensen in uw buurt op tijd weten wat uw plannen zijn en houd rekening met hen. Dit zorgt voor meer begrip en kan helpen om klachten en bezwaren te voorkomen. Er is een folder waarin u tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#).

U heeft nog andere vergunningen nodig voordat u uw plan mag uitvoeren

U heeft mogelijk nog andere vergunningen nodig om uw plan te mogen uitvoeren. 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.

Omgevingswet

U heeft mogelijk nog niet alle omgevingsvergunningen die u nodig heeft om uw plan te mogen uitvoeren. Een eventuele aanvraag om een omgevingsvergunning met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

Mogelijk heeft u ook de volgende omgevingsvergunning(en) nodig waarvoor de gemeente Den Haag het bevoegd gezag is:

- Een omgevingsvergunning voor een 'Activiteit werk of werkzaamheden uitvoeren' voor het uitvoeren van de volgende werken of werkzaamheden met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 m:
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door middel van het verlagen, afgraven of egaliseren van grond waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

- een omgevingsvergunning voor een 'Milieubelastende activiteit' voor het aanleggen en/of gebruiken van een bodemenergiesysteem

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Vergunningen via telefoonnummer (070) 218 99 02 of via de website www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html. Meer informatie kunt u ook vinden op de

website <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/milieubelastende-activiteiten-hoofdstuk-3-bal/activiteiten/bodemenergiesysteem/>.

APV-Vergunning

Een APV-vergunning is een vergunning die u volgens de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag ook nodig heeft voor uw plan. Mogelijk heeft u nog de volgende APV-vergunning nodig:

- een vergunning '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/. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

U moet uw activiteit(en) melden

Bij een meldingsplicht moet u een activiteit melden bij de overheid. Dit heet ook wel 'meldplicht'. In de meeste gevallen moet u de melding doen vóór u start met de werkzaamheden. Zonder een melding is de activiteit verboden. Door de melding weet de overheid wat u gaat doen en kan gecontroleerd worden of u zich aan de regels houdt. De overheid mag uw activiteit(en) stilleggen als u de melding niet op tijd heeft gedaan.

U moet zelf nagaan welke meldingen u nog moet doen, welke gegevens daarvoor nodig zijn en op welk moment u moet melden. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

U moet in ieder geval de volgende melding doen:

- een 'sloopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of als er asbest wordt verwijderd. In panden die gebouwd zijn vóór 1 januari 1994 is vaak nog asbest aanwezig. Meer informatie kunt u vinden op de websites www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/, <https://www.denhaag.nl/nl/meldingen/asbest-verwijderen-melden/#voorwaarden> en <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest/vraag-en-antwoord/stappenplan-wat-moet-ik-doen-bij-asbest>. U kunt ook bellen naar 14 070. Op deze websites kunt u ook lezen hoe u de melding met bijbehorende stukken kunt indienen.
- een 'Klic-melding kabels en leidingen' voor machinaal graven. Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. Meer informatie kunt u vinden op de website [Voorkom graafschade en doe een KLIC-melding \(graafmelding\) - Kadaster.nl particulier](http://Voorkom%20graafschade%20en%20doe%20een%20KLIC-melding%20(graafmelding)%20-%20Kadaster.nl%20particulier). De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via de website www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding of www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding;
- een 'instemmingsbesluit wegopbrekingen' voor het uitvoeren van werk op, in of onder de openbare weg, zoals het (tijdelijk) afsluiten of opbreken van de straat. U kunt dit aanvragen door minimaal drie werkdagen van tevoren een LTC-melding te doen. Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding kunt u doen via het programma <https://ltc.andes.nl/ltc/Account/Login?ReturnUrl=%2fltc%2f>.

Een archeologische vondst moet gemeld worden bij onze afdeling Archeologie

Bij de grondwerkzaamheden kunnen archeologische sporen en resten aan het licht komen. De uitvoerder/aannemer is verplicht dit onverwijld te melden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling

Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer (070) 353 66 39 of per e-mail archeologie@denhaag.nl.

Wijzigen van riolering of verplaatsen van openbare verlichting mag niet zonder toestemming

De verplaatsing van een straatkolk, plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kunnen alleen met toestemming van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering & Waterbeheersing uitgevoerd worden. De kosten van de verplaatsing komen voor uw rekening. De afdeling Riolering & Waterbeheersing is te bereiken via telefoonnummer 14 070 of e-mail rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl.

De verplaatsing van openbare verlichting kan alleen met toestemming van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Openbare Verlichting en Laadinfra uitgevoerd worden. De kosten van de verplaatsing komen voor uw rekening. De afdeling Openbare Verlichting en Laadinfra is te bereiken via telefoonnummer 14 070 of e-mail ovl@denhaag.nl.

Voorkom gevaar voor de gezondheid of veiligheid

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. De volgende maatregelen kunnen hierbij helpen:

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van een woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hang-je-die-op/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden.

Er gelden beperkingen voor het graven of verplaatsen van verontreinigde grond

Bij eventuele graafwerkzaamheden en grondverzet van verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bewoners, werknemers en bezoekers moeten op de hoogte zijn van de (fiets)parkeersituatie

Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat bewoners/gebruikers en bezoekers van de woningen niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.

U kunt meehelpen aan een groene omgeving

U kunt helpen uw omgeving aan te passen aan het veranderende klimaat. De gemeente neemt ook maatregelen. Ons beleid vindt u de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308744). Hierin vindt u ook informatie over het verbeteren van de klimaatbestendigheid, zoals het maken van voldoende waterberging om droogte te verminderen. Als hiervoor overstort naar het oppervlaktewater nodig is, moet u dit tijdig afstemmen met het Hoogheemraadschap van Delfland. U kunt contact opnemen met het Hoogheemraadschap van Delfland via telefoonnummer (015) 260 8108. U kunt ook contact opnemen via de website hhdelfland.nl/contact/.