



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk

VTH2025-30667

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op uw bezwaarschrift (kenmerk JBN.2024.00407.001 tegen het besluit van 28 oktober 2024 inzake weigering omgevingsvergunning voor Frederik Hendriklaan 135 en het alsnog verlenen van de omgevingsvergunning.

Geachte heer [Geanonimiseerd],

Op 29 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van de bestaande zelfstandige woning Frederik Hendriklaan 135 in 2 zelfstandige woningen. De aanvraag en bijbehorend besluit zijn geregistreerd onder dossiernummer VTH2024-00976.

Er geldt overgangsrecht

Sinds 1 januari 2024 gelden de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet. Omdat de aanvraag vóór deze datum is ingediend, blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gelden behalve de bepaling dat een vergunning van rechtswege kan ontstaan.

Procedure

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

Bezwaar tegen geweigerde vergunning

De gevraagde vergunning hebben wij op 28 oktober 2024 geweigerd en het besluit schriftelijk aan u kenbaar gemaakt. Grond voor de weigering was dat niet werd voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Meer concreet was met de ingediende gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat zou zijn voldaan aan de artikelen 2.9 tot en met 2.12, 6.5 en 6.6 (inzake brandveiligheid en getroffen voorzieningen), alsmede de afdelingen 3.2, 3.6, 3.8 en 6.4 van het Bouwbesluit 2012 (deze laatste met betrekking tot geluidseisen, ventilatie, toevoer van verbrandingslucht, afvoer van rookgas en hemelwaterafvoer).

Op 20 november 2024 ontvingen wij uw bezwaarschrift tegen het genomen besluit. In uw bezwaarschrift geeft u aan dat de aanvulling van gegevens op 27 oktober 2025 door (of namens) u het nemen van het weigeringsbesluit heeft gekruist. Het bestreden besluit is op 28 oktober 2025 verzonden. Dit betekent dat u de gegevens had ingediend één dag vóór het verzenden van het primaire besluit. Hiervan hebben wij in verband met de verwerking pas ná verzending van het bestreden besluit kennisgenomen. Dat betekent inderdaad dat de stukken elkaar hebben gekruist. Derhalve hebben wij de aangeleverde aanvullende gegevens alsnog beoordeeld.

Ons kenmerk

VTH2025-30667 – Beslissing op bezwaarschrift alsnog verlenen omgevingsvergunning

Heroverweging

Naar aanleiding van de inhoudelijke beoordeling van uw bezwaarschrift en voornoemde samenloop heroverwegen wij het besluit.

Beoordeling

Uit de beoordeling van uw aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning moeten verlenen voor deze activiteit. Hierbij is van belang dat de aanvraag voldoet op het punt van bouwfysica (ventilatie m.n.) en brandveiligheid. Voor wat betreft woonbeleid/ huisvestingsbeleid merken wij op dat vanuit het geldende bestemmingsplan geen splitsingsverbod van toepassing is. Echter, zoals op eerder moment aan u medegedeeld: voor de realisatie van dit plan heeft u ook een woningvormingsvergunning nodig. Volgens de huidige regelgeving kan geen woningvormingsvergunning worden verleend. Naar verwachting zal in de loop van volgend jaar een gewijzigde Huisvestingsverordening in werking treden. Op voorhand kunnen wij geen uitspraken doen of hierdoor iets verandert voor dit pand. Hoe dan ook gelden op dit moment de huidige regels en dat houdt in dat u vooralsnog geen gebruik kunt maken van de twee bouwkundig gesplitste woningen, zonder te beschikken over een woningvormingsvergunning.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, van deze wet in heroverweging te verlenen.

In de bijlage kunt u voor deze activiteit lezen hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Senior juridisch adviseur

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

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

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

De documentenlijst en de daarin genoemde documenten

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank te Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;

Ons kenmerk

VTH2025-30667 – Beslissing op bezwaarschrift alsnog verlenen omgevingsvergunning

d. de gronden van het beroep.

U wordt verzocht 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 vragen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH 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.

In het bijzonder wijzen wij u erop dat u een woningvormingsvergunning nodig heeft, die volgens de huidige regelgeving niet kan worden verleend.

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: 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 op basis van de ingediende plaanpassing op 27 oktober 2024 in heroverweging kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels over het bouwen en in stand houden van bouwwerken

Bestemmingsplan 'Statenkwartier'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, groen, wegen, water en overige voorzieningen.

Voor het verbouwen van gebouwen geldt dat hoofdgebouwen zich binnen het bouwvlak moeten bevinden en de goothoogte maximaal 11 meter en de bouwhoogte maximaal 14 meter mag bedragen. Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hierin past.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoeksrapport is vereist, als er grondroering plaatsvindt met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 m. Uit de ingediende gegevens blijkt dat het bouwplan binnen deze grenzen blijft. Een archeologisch onderzoeksrapport 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 18 september 2024 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 kan instemmen met het plaatsen van de ventilatie rozetten in de gevel. Deze zijn voldoende ondergeschikt en vormen daardoor geen aantasting van het beschermd stadsgezicht.” Wij nemen het advies van de commissie over. Uw aanvraag past in het bestemmingsplan 'Statenkwartier'.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

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

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

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ van toepassing.

Op grond van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ 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 wordt 1 woning veranderd tot 2 woningen. In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 1,7 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 verbouwontwikkeling, 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 0,98 parkeerplaatsen en de nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 1,51 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag $1,51 - 0,98 = 0,53$ 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 verbouwontwikkeling 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 komen 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’.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag past in alle genoemde regels ruimtelijke ordening. Het geldende bestemmingsplan bevat geen splitsingsverbod. Zie verder wel hieronder in bijlage B het gedeelte over ‘Vergunning voor woningvorming’.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 18 september 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie kan instemmen met het plaatsen van de ventilatie rozetten in de gevel. Deze zijn voldoende ondergeschikt en vormen daardoor geen aantasting van de bestaande architectuur.”

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.

De aanvraag met de tot en met 22 augustus 2024 ingediende stukken voldeed niet aan deze voorschriften. De uitkomst van de beoordeling is op 20 september 2024 aan u kenbaar gemaakt. Door de op 27 oktober 2025 ingediende gegevens is het plan aangevuld en aangepast, zodat de tekortkomingen die aanleiding waren voor de (negatieve) beoordeling zijn opgelost. Met deze planaanpassing is voldoende aannemelijk gemaakt dat aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

Conclusie beoordeling

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 in heroverweging kan worden verleend.

BIJLAGE B: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

Wij kunnen deze vergunning intrekken, bijvoorbeeld als er een jaar lang geen gebruik van is gemaakt of als voor het krijgen van deze omgevingsvergunning onjuiste of onvolledige gegevens zijn opgegeven.

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.

Andere meldingen

- een 'sloopmelding' 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 dwww.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/;
- een instemmingsbesluit (vergunning) 'wegopbrekingen' voor het afsluiten of afbreken van de straat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de weg tijdelijk afsluiten voor bouwwerkzaamheden). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm;
- 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/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Vergunning voor woningvorming

- een 'woningvormingsvergunning' voor het bouwkundig splitsen van een bestaande zelfstandige woonruimte in twee of meer zelfstandige woonruimten. De woningvormingsvergunning wordt alleen in een beperkt aantal buurten en onder bepaalde voorwaarden verleend. De locatie ligt niet in een van deze buurten en/of uw initiatief voldoet niet aan deze voorwaarden. Daarom wordt een woningvormingsvergunning niet verleend. Meer informatie kunt u vinden op de website:

Ons kenmerk

VTH2025-30667 – Beslissing op bezwaarschrift alsnog verlenen omgevingsvergunning

www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/vergunning-woning-verbouwen-tot-meerdere-woningen-woningvorming-aanvragen.htm;

- een 'huisvestingsvergunning' voor het huren van een woning;

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/ onder 'Wonen'. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

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/koolmonoxidemeter-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/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig gedetecteerd wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website:

www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/.

Privaatrecht

- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - de toegang tot het bouwwerk via een naburig erf dat in beginsel verboden is, tenzij er sprake is van een recht van overpad;
 - het situeren van een bouwplan op andermans erf;
 - het afwijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerdergenoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;
 - het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaren van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.

Wij adviseren u contact op te nemen met de eigenaren van het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.

Ons kenmerk

VTH2025-30667 – Beslissing op bezwaarschrift alsnog verlenen omgevingsvergunning

Overig

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- U moet de toekomstige bewoners op de hoogte brengen van de gestelde voorwaarden over het beheer van de fietsen- en scootmobielberging, zoals verwoord in de 'beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017' (RIS297288).
- Als uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten.
Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Stappenplan:

1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.

Meer informatie kunt u vinden via www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/.

Documentenlijst Overzicht

Algemene informatie:

Dossier: VTH2025-30667

Type: Aanvraag omgevingsvergunning behandelen

Omschrijving: Frederik Hendriklaan 133-135a-135b

Adres: Frederik Hendriklaan

Datum Overzicht: 30-12-2025

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem

Bestandsnaam: Anoniem Besluit_638869876092991346.docx.pdf

Documentid: 38858303

Bestandsgrootte: 0,25