

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201716086

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Vlierboomstraat 503 door het plaatsen van een dakopbouw

Adres: Vlierboomstraat 503

Datum Besluit (P) (GG): 17-01-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6596574.out.pdf

Documentid: 33150838

Bestandsgrootte: 128622



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Vlierboomstraat 503

Uw brief van

n.v.t.

Ons kenmerk

201716086/6596574

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op 30 augustus 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Vlierboomstraat 503 door het plaatsen van een dakopbouw.

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

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

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

[Geanonimiseerd]

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.

Wij wijzen u erop, dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

*Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.*

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.*
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.*
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.*
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.*
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.*
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.*

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage (beoordeling activiteiten)

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

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengde Doeleinden (GD)' en de aanduiding 'extra bouwlaag' zijn opgenomen;
- de Welstandsnota.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De op de plankaart voor 'Gemengde Doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor een wijkcentrum (waaronder begrepen detailhandel, horeca-inrichtingen tot en met categorie III van de Staat van Horeca-inrichtingen, dienstverlening en andere wijkvoorzieningen, uitsluitend op de begane grond), welzijnsvoorzieningen (uitsluitend op de begane grond) en wonen (uitsluitend op de verdiepingen). Ten behoeve van de bestemming zijn op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken, tuinen en erven, verkeers- en parkeervoorzieningen, terrasjes, water en groen toegestaan.

In de bouwregels is onder andere bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden gebouwd en dat het aantal bouwlagen van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart wordt aangegeven met de aanduiding "maximum aantal bouwlagen".

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het aantal bouwlagen. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken.

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 2o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel(s). Wij zijn bereid afwijking(en) van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De aanvraag is tevens in strijd met artikel 2.5.30, lid 1, van de Bouwverordening voor wat betreft de parkeerplaatsverplichting op eigen terrein. Op grond van het vijfde lid van dit artikel is afwijking mogelijk. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

In dit geval is sprake van uitbreiding van het vloeroppervlak van een bestaande woning. Nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen geeft aanleiding om in beginsel af te wijken van de van toepassing zijnde parkeernormen.

Ingewonnen advies

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 27 september 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Extra bouwlaag' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. Haar advies luidt als volgt:

Hoewel de commissie zich een dakopbouw op dit woningenblok kan voorstellen kan zij niet instemmen met het voorliggende ontwerp.

De opbouw bevindt zich op de hoek van de Vlierboomstraat en de Abrikozenstraat. De opbouw wordt aan de straatzijde doorgemetseld vanuit de bestaande gevel, aan de achterzijde ligt de opbouw iets terug ten behoeve van een terras. De commissie acht het doormetselen van de voorgevel op deze hoek een goede insteek. De knip (het dakterras met houten hekwerk) tussen de opbouw en een mogelijke toekomstige opbouw bij de burens is stedenbouwkundig goed te verklaren.

De commissie kan echter niet instemmen met het voorgestelde dakterras. De woning is erg in het zicht. Het terras zal dan ook vanaf een grote afstand zichtbaar zijn, waardoor het een beeldbepalend element wordt.

De commissie vraagt aandacht voor de steenkeuze van de opbouw en de vormgeving, materialen en detaillering van de hekwerken. Informatie hierover ontbreekt. Alle hekwerken dienen identiek te zijn voor een eenduidig beeld. De commissie kan niet instemmen met de detaillering van de kozijnen.

Deze is te grof en onvoldoende gerelateerd aan de bestaande detaillering van het pand. De commissie pleit voor een verholten oplossing voor de ventilatieroosters.

Bij een volgende behandeling van dit plan krijgt de commissie graag een complete kleur- en materialen staat voorgelegd.

Naar aanleiding van dit advies zijn op 15 oktober 2017 gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft vervolgens op 8 november 2017 wederom beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Extra bouwlaag' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. Haar advies luidt als volgt:

Hoewel de commissie zich een dakopbouw op dit woningenblok kan voorstellen kan zij niet instemmen met het voorliggende ontwerp.

De opbouw bevindt zich op de hoek van de Vlierboomstraat en de Abrikozenstraat. De opbouw wordt aan de straatzijde doorgemetseld vanuit de bestaande gevel, aan de achterzijde ligt de opbouw iets terug ten behoeve van een terras. De commissie acht het doormetselen van de voorgevel op deze hoek een goede insteek. De knip (het dakterras met houten hekwerk) tussen de opbouw en een mogelijke toekomstige opbouw bij de burens is stedenbouwkundig goed te verklaren.

De commissie kan echter niet instemmen met het voorgestelde dakterras. Zij constateert dat het dakterras op minimale wijze is aangepast – de hoek aan de voorzijde is afgestompt – Dit acht de commissie niet voldoende. De woning is erg in het zicht. Het terras zal dan ook vanaf een grote afstand zichtbaar zijn, waardoor het een beeldbepalend element wordt.

De commissie vraagt aandacht voor de steenkeuze van de opbouw en de vormgeving, materialen en detaillering van de hekwerken. Informatie hierover ontbreekt. Alle hekwerken dienen identiek te zijn voor een eenduidig beeld. De commissie kan nog steeds niet instemmen met de detaillering van de kozijnen. Deze is nog steeds onvoldoende gerelateerd aan de bestaande detaillering van het pand. De detaillering komt niet overeen met de geveltekening. Bijvoorbeeld ontbreekt het 'raamhout' in het detail en daardoor de wisseldorpel. De commissie pleit voor een verholten oplossing voor de ventilatieroosters.

Bij een volgende behandeling van dit plan krijgt de commissie graag een complete kleur- en materialenstaat voorgelegd.

Naar aanleiding van dit advies zijn op 21 november 2017 gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft vervolgens op 6 december 2017 wederom beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Extra bouwlaag' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. Haar advies luidt als volgt:

Hoewel de commissie zich een dakopbouw op dit woningenblok kan voorstellen kan zij niet instemmen met het voorliggende ontwerp.

De opbouw bevindt zich op de hoek van de Vlierboomstraat en de Abrikozenstraat. De opbouw wordt aan de straatzijde doorgemetseld vanuit de bestaande gevel, aan de achterzijde ligt de opbouw iets terug ten behoeve van een terras. De commissie acht het doormetselen van de voorgevel op deze hoek een goede insteek. De knip (het dakterras met houten hekwerk) tussen de opbouw en een mogelijke toekomstige opbouw bij de burens is stedenbouwkundig goed te verklaren.

De commissie kan echter niet instemmen met het voorgestelde dakterras. Zij constateert dat het dakterras niet is aangepast ten opzichte van het vorige voorstel. De woning is erg in het zicht. Het terras zal dan ook vanaf een grote afstand zichtbaar zijn, waardoor het een storend zichtbaar element wordt in de stedelijke omgeving, wat volgens de Welstandsnota niet is toegestaan.

De commissie kan nu wel instemmen met de detaillering van de kozijnen. Deze is voldoende gerelateerd aan de bestaande detaillering van het pand. De commissie pleit voor een verholten oplossing voor de ventilatieroosters.

De commissie vraagt aandacht voor de steenkeuze van de opbouw en de vormgeving, materiaal en de detaillering van de hekwerken. Informatie hierover ontbreekt. Alle hekwerken dienen identiek te zijn voor een eenduidig beeld.

Naar aanleiding van dit advies zijn op 19 december 2017 gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft vervolgens op 20 december 2017 wederom beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan de onderdelen 'Extra bouwlaag' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. Haar advies luidt als volgt:

De commissie kan nu instemmen met het voorliggende voorstel.

De opbouw bevindt zich op de hoek van de Vlierboomstraat en de Abrikozenstraat. De opbouw wordt aan de straatzijde doorgemetseld vanuit de bestaande gevel, aan de achterzijde ligt de opbouw iets terug ten behoeve van een terras. De commissie acht het doormetselen van de voorgevel op deze hoek een goede insteek. De knip (het dakterras met houten hekwerk) tussen de opbouw en een mogelijke toekomstige opbouw bij de burens is stedenbouwkundig goed te verklaren.

De commissie kan nu ook instemmen met het voorgestelde dakterras. Het dakterras is nu op voldoende afstand van alle gevels, waardoor het niet meer een storend zichtbaar element wordt in de stedelijke omgeving. Het hekwerk is voldoende passend bij de bestaande architectuur.

De commissie kon eerder al instemmen met de detaillering van de kozijnen. Deze was voldoende gerelateerd aan de bestaande detaillering van het pand. De commissie pleit voor een verholten oplossing voor de ventilatieroosters.

De commissie vraagt aandacht voor de steenkeuze van de opbouw.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de hiervoor vermelde afwijking van de Bouwverordening en het met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Bouwen’ de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Nader in te dienen constructieve gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- de tekeningen en berekeningen;
- de gegevens van de fundering;
- een berekening waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet met betrekking tot de belastingen uit de extra bouwlaag;
- een verantwoording van de stabiliteit van de dakopbouw;
- een controleberekening van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen;
- een detailtekening en berekening van de verankering van de dakopbouw op de bestaande woning;
- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Nader in te dienen bouwfysische gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De volgende gegevens en bescheiden moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

Gegevens en bescheiden waarmee aannemelijk gemaakt wordt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen in relatie tot:

- de bescherming tegen geluid van installaties
Toelichting: Voor wat betreft de cv-ketel op de 2e verdieping dient alsnog aangetoond te worden dat deze niet meer dan 40 dB produceert aan installatiegeluid.
Voor wat betreft de mechanische afzuigunit: deze dient flexibel te worden geplaatst op de onderliggende constructie. Hiervoor geldt hetzelfde als voor de cv-ketel.
Ter plaatse van de aangrenzende verblijfsruimte mag niet meer dan 40 dB geproduceerd worden.
- Spuivoorziening
Toelichting: Voor wat betreft de spuiventilatie op de 2e verdieping dient alsnog aangegeven te worden waar draaiende delen zitten.
- Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas
Toelichting: Voor wat betreft de verbrandingslucht van de cv-ketel op de 2e verdieping is er bij de beoordeling van uitgegaan dat een cv-ketel wordt toegepast met een gesloten systeem en dat de rookgasafvoer van de cv-ketel bovendaks uitmondt. Indien hiervan wordt afgeweken, dienen alsnog de relevante stukken ter goedkeuring te worden aangeboden.

U dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23)

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 bouwveiligheidsplan;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (artikel 1.25)

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.

Tijdig vaststellen van brand (afdeling 6.5)

Bij een te bouwen woonfunctie of bij een functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Deze activiteit is getoetst aan het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengde Doeleinden (GD)' en de aanduiding 'extra bouwlaag' zijn opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met artikel 4, lid 2 onder c, van voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het aantal bouwlagen.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. 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 2o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo artikel 4, lid 4, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt afgeweken van deze planregel(s). Wij zijn bereid deze afwijking(en) toe te staan en motiveren dit als volgt:

Verdichting kan plaatsvinden door dakopbouwen op bestaande woongebouwen toe te staan. Zodoende kunnen zittende bewoners gebonden worden aan de wijk en wordt een alternatief voor het verhuizen naar een andere wijk geboden. Een dakopbouw levert een bijdrage aan de binnenstedelijke verdichtingopgave door toevoeging van bouwvolume daar waar dat wenselijk, mogelijk en verantwoord is.

Bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan zijn de gevolgen van een dakopbouw op de nieuwe bezonningssituatie reeds getoetst aan de van toepassing zijnde bezonningsnorm, de zgn. 'Haagse norm'. Bij de omgevingsaanvraag is tevens een bezonningsonderzoek gevoegd. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de bezonningsnorm. Ruimtelijk is de gekozen hoekoplossing een goede stedenbouwkundige inpassing in het straatbeeld. Voorts wordt aangesloten bij reeds eerder gerealiseerde dakopbouwen elders in de straat.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Nadere aanwijzingen

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Sloopmelding

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de meldingsplicht op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 (sloopmelding). Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Sloopmelding.htm>

Vergunning/melding 'inname openbare straat'

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de eventuele vergunningplicht op grond van artikel 2.10 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag (vergunning/melding 'inname openbare straat'). Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met het Loket Vergunningen via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Gebruik-openbare-sstraat.htm>

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, adviseren wij u voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw bouwplan, aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals het huishoudelijk reglement van de VvE.

Burgerlijk Wetboek

Wij wijzen u er op dat het op grond van het Burgerlijk Wetboek niet geoorloofd is om zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen binnen twee meter vanaf de grens van een naburig erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven.

Wij adviseren u om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.