

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202100644

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de winkel met woning Apeldoornselaan 101 door het maken van een uitbouw op de begane grond aan de achterzijde alsmede het wijzigen van het gebruik tot kantoorfunctie

Adres: Apeldoornselaan 101

Datum Besluit (P) (GG): 08-06-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7959636.out.pdf

Documentid: 35679857

Bestandsgrootte: 0,14



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Apeldoornselaan 101

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 13 januari 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de winkel met woning Apeldoornselaan 101 door het maken van een uitbouw op de begane grond aan de achterzijde alsmede het wijzigen van het gebruik tot kantoorfunctie.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit kan worden verleend.

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

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, eerste lid onder a van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202100644/7959636

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

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 erop 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 activiteit)

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Rustenburg - Oostbroek' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de (functie)aanduiding 'Gemengd' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Rustenburg - Oostbroek' bestemd voor:

- a. wonen;
- b. parkeervoorzieningen
- c. tuinen en erven

één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen en overige voorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding "gemengd", mogen op de begane grondlaag de gronden worden gebruikt ten behoeve van:

- a. bedrijven indien deze behoren tot de categorieën A en B uit de staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging van de regels, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder en inrichtingen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;
- b. dienstverlening;
- c. detailhandel;
- d. welzijnsvoorzieningen

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

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woningen worden gebouwd.
- b. de hoofdgebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- d. de hoogte, respectievelijk goothoogte en/of nokhoogte, danwel het aantal bouwlagen van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- e. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend achter het hoofdgebouw gebouwd worden.
- f. een bijgebouw dient op een afstand van minimaal 2 m achter de voorgevellijn gebouwd te worden.
- g. vrijstaande bijgebouwen dienen op een afstand van minimaal 1 m tot het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen gebouwd te worden.
- h. de hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- i. de hoogte van een autobox mag niet meer bedragen dan 3 m.
- j. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf.
- k. dakopbouwen mogen geplaatst worden volgens de in Bijlage 4 – Dakopbouwen opgenomen kaart en nota 'Woningvergroting door dakopbouwen, Rustenburg-Oostbroek Den Haag.

- l. ter plaatse van de aanduiding “gemengd” “bedrijf”, “detailhandel”, “dienstverlening”, “garagebedrijf”, “horeca”, “kantoor” of “maatschappelijk” mag de bebouwing op het bouwperceel niet meer dan 70% bedragen.
- m. ter plaatse van de aanduiding “gemengd” “bedrijf”, “detailhandel”, “dienstverlening”, “garagebedrijf”, “horeca”, “kantoor” of “maatschappelijk” mag de hoogte van de bebouwing buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag binnen het bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Rustenburg- Oostbroek voor wat betreft het gebruik als kantoor (dienstverlening) omdat ter plaatse de functieaanduiding ‘Gemengd’ van toepassing is. Daarnaast is de uitbouw volledig buiten het bouwvlak gelegen. Volgens het bestemmingsplan zijn aan- en uitbouwen toegestaan tot maximaal 50% van de oppervlakte van het erf en mogen deze niet hoger zijn dan 3 meter. Hieraan wordt voldaan.

Wij hebben conform het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en fietsen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie van de uitbouw zonder functiewijziging. De oude parkeerbehoefte bedraagt 0,33 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren overdag. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 1,63 parkeerplaatsen op hetzelfde maatgevend moment. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte $1,63 - 0,33 = 1,3$ parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 2 parkeerplaatsen.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie lager dan 80%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte belasten.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De oude fietsparkeerbehoefte is 0,15 fietsparkeerplaatsen op het maatgevend moment overdag. De nieuwe fietsparkeerbehoefte is 0,74 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte 0,59, afgerond 1 fietsparkeerplaats. Conform artikel 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 ligt de ondergrens voor het bepalen van de fietsparkeereis op 30 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerbehoefte ligt onder deze grens. Er is daarmee geen sprake van een fietsparkeereis.

De aanvraag voldoet daarmee aan het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

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.

Wij hebben aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

“Niet akkoord, wij kunnen ons de uitbreiding aan de achterzijde van de woning voorstellen, ook al is het geheel erg groot. De uitvoering in pleisterwerk, de zinken hemelwaterafvoer en de kunststof kozijnen met verdiept profiel zijn voldoende passend bij de uitstraling van de woning. De detaillering is zorgvuldig. Er dient wel voldoende duidelijk te worden gemaakt in welke kleurstelling het pleisterwerk wordt gedaan. Wij kunnen ons voorstellen dat aan te laten sluiten op de kleur van het bestaande metselwerk.”

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Naar aanleiding hiervan heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

Wij hebben vervolgens nogmaals aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

“Niet akkoord, de uitbreiding was eerder al akkoord bevonden. De kleur Ral 9003 voor de kozijnen is akkoord. De kleurstelling voor het stucwerk echter, Ral 9003 (signaalwit) is veel te hard. We kunnen ons voorstellen hierbij aan te sluiten bij de kleur van het bestaande metselwerk.”

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

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

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 constructieve / bouwfysische gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid / bouwfysische gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

- Benodigde constructieve gegevens:
 - de constructietekeningen en berekeningen;
 - de gegevens van de grondopbouw (sondering, draagkracht);
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze van de uitbreiding;
 - de controleberekeningen van de bestaande constructies en bestaande fundering in de nieuwe situatie.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus.
- Benodigde bouwfysische gegevens:
 - de gevel- en dakopbouw

Toelichting: U heeft Rc-berekeningen aangeleverd die niet overeenkomen met de details. De details zijn leidend. De principes zullen net wel of net niet voldoen. De vraag is nog wat exact de dak- en gevelopbouw wordt. Deze dak- en gevelopbouw dient alsnog in overeenstemming met elkaar te worden gebracht en te worden aangeleverd en getoetst voor de start van de bouw.

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

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 installatiegegevens / overige gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

- Benodigde installatietechnische gegevens:
 - Testcertificaat brandwerende daklicht.

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

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

Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens

De hiernavolgende gegevens dienen, indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt, te worden overlegd. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken.

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. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

Afdeling 2.9. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Bouwmaterialen mogen slechts een beperkte bijdrage leveren aan de ontwikkeling van brand en rook. Voorwaarden:

1. De toegepaste constructiematerialen aan de binnenzijde moeten minimaal voldoen aan rookklasse s2, zoals bedoeld in artikel 2.73.
2. De toegepaste materialen van de bovenzijde van een vloer moet minimaal voldoen aan rookklasse s1fl, zoals bedoeld in artikel 2.73.
3. Elektrische leidingen die grenzen aan de binnenzijde van overige ruimten moeten voldoen aan rookklasse s2(ca), zoals bedoeld in artikel 2.69a.
4. Pijpisolatie die grenst aan de binnenzijde van overige ruimten moet voldoen aan brandklasse D1 en rookklasse s2(L), zoals bedoeld in artikel 2.69a.
5. Pijpisolatie die grenst aan de buitenzijde van overige ruimten moet voldoen aan brandklasse D1, zoals bedoeld in artikel 2.69a.

Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

Voorwaarde:

1. U moet er rekening mee houden dat in verband met de brandwerendheid van het dak er geen gaten in het plafond gemaakt mogen worden. Bij het toepassen van centraaldozen moeten deze voorzien worden van 30 minuten brandwerende pads.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

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

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Voorschriften op basis van Welstand

Een gewijzigde tekening met daarop aangegeven een kleur welke aansluit bij de kleur van het bestaande metselwerk dient uiterlijk 4 weken voor start uitvoering nog ter goedkeuring te worden overgelegd.

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

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het (ver-) plaatsen of veranderen van brand- en/of dragende scheidingsconstructies;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is vereist indien sprake is van het realiseren van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk (zonder dakterras) op het achtererfgebied, indien deze op grond van het vigerend bestemmingsplan niet voldoet aan de bouw- en/of gebruiksvoorschriften, of is gelegen in een Rijksbeschermd stadsgezicht.

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>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben waarmee brand tijdig kan worden ontdekt, zodat veilig kan worden gevlucht.

Opmerking: Het is niet vereist om rookmelders conform NEN 2555 toe te passen, zoals bedoeld in artikel 6.21.

Melding Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften van toepassing uit het bouwbesluit. Voor informatie hierover kunt u bellen met de Brandweer via telefoonnummer (088) 886 8000 of de website raadplegen:

<https://www.brandweer.nl/brandveiligheid/gebruiksmelding-brandveiligheid>

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs-)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren;
- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
 - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
 - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;
- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555. Indien sprake is van oplaadpunten ten behoeve van deze elektrische voertuigen wordt geadviseerd een schakelaar aan te brengen die alle oplaadpunten bij brand gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Vereniging van Eigenaren

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

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/ toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

Om dossiers in te zien kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer 070 - 218 99 02.

Archeologische monumentenzorg

Bij de grondwerkzaamheden kunnen archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/ aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Burgerlijk Wetboek

Aangezien het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, in beginsel niet betrokken bij de besluitvorming. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

- Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen niet geoorloofd is om binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven;
- Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het niet geoorloofd is om de afvoer van het hemelwater op andermans erf af te voeren;
- Wij willen u er daarom op wijzen dat het bouwplan mogelijk voor een deel gelegen is op andermans erf dat op grond van het bestemmingsplan eenzelfde bestemming heeft en als gevolg hiervan is toegestaan maar alleen kan en mag worden gerealiseerd met toestemming van de eigenaar van het naburig erf;
- Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen niet geoorloofd is om af te wijken 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;
- Wij willen u er daarom op wijzen dat u op grond van het Burgerlijk Wetboek geen onrechtmatige hinder mag toebrengen aan eigenaars 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.

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