

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202322803

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het plaatsen van een bijgebouw in de tuin van de kantoren Laan van Meerdervoort 125, 125B en 125C aan de achterzijde

Adres: Laan van Meerdervoort 125-125B-125C

Datum Besluit (P) (GG): 10-01-2024

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8864171.out.pdf

Documentid: 37674834

Bestandsgrootte: 0,13



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Laan van Meerdervoort 125, 125B en 125C

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202322803/8864171

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 31 juli 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een bijgebouw in de tuin van de kantoren Laan van Meerdervoort 125, 125B en 125C aan de achterzijde.

Procedure

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

Beoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Besluit:

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

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

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

Na publicatie van de aanvraag is een schriftelijke reactie ingekomen. Deze heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. Onze beantwoording vindt u in de bijlagen.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202322803/8864171

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht
[Geanonimiseerd]

Bijlagen

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

- A. Activiteit 'Bouwen'
 - B. Beantwoordingreactie.
 - C. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

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 op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.
Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
AWB / bezwaar
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202322803/8864171

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

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 kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Duinoord'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Leiding- Water', 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – cultuurhistorie', en de (functie)aanduiding 'Kantoor' zijn opgenomen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat omschrijving.

Voor het bouwen van aanbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen buiten het bouwvlak in het achtererfgebied gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte bijgebouwen voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. bijgebouwen voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw dienen functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, tenzij het huisvesting in verband met mantelzorg betreft;
- d. aan- en bijgebouwen dienen te worden gerealiseerd op een afstand van meer dan 1 meter vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
- e. aan- en bijgebouwen mogen niet worden voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- f. het gezamenlijke oppervlak van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 50 m²: 40% van dat bebouwingsgebied;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 50 m² en kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 20 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 50 m²;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 30 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 5% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 80 m²;

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier in past.

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 'Duinoord'.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

De commissie kan zich een bijgebouw voorstellen in de achtertuin. Het bijgebouw is op voldoende afstand van de bestaande bebouwing. De commissie kan zich daarom een modernere uitstraling goed voorstellen. Echter vraagt zij om detaillering van alle verschillende onderdelen. Twee details is wel erg summier, de rest ontbreekt.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 13 december geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord' onvoldoende in acht neemt. Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De commissie kan instemmen met het bijgebouw in de achtertuin. Het bijgebouw is op voldoende afstand van de bestaande bebouwing. De commissie kan zich daarom een modernere uitstraling goed voorstellen. De nu voorgestelde vormgeving is zorgvuldig uitgewerkt en door de ingetogen materialisering voldoende ondergeschikt in het achtererfgebied. Het geheel vormt in vormgeving geen aantasting voor het beschermd stadsgezicht.

De commissie wijst erop enkel te hebben geadviseerd op de vormgeving en niet het volume.

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' van toepassing.

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

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. Uw aanvraag past hierin.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag past in alle genoemde regels ruimtelijke ordening.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De commissie kan zich een bijgebouw voorstellen in de achtertuin. Het bijgebouw is op voldoende afstand van de bestaande bebouwing. De commissie kan zich daarom een modernere uitstraling goed voorstellen. Echter vraagt zij om detaillering van alle verschillende onderdelen. Twee details is wel erg summier, de rest ontbreekt.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft 13 december 2023 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 bijgebouw in de achtertuin. Het bijgebouw is op voldoende afstand van de bestaande bebouwing. De commissie kan zich daarom een modernere uitstraling goed voorstellen. De nu voorgestelde vormgeving is zorgvuldig uitgewerkt en door de ingetogen materialisering voldoende ondergeschikt in het achtererfgebied. Het geheel vormt in vormgeving geen aantasting voor het beschermd stadsgezicht.

De commissie wijst erop enkel te hebben geadviseerd op de vormgeving en niet het volume.

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

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.

Conclusie

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.

Voorschriften

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

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening.

Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1 tot en met 2.7 Nader in te dienen gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze.

De gegevens kunt u aanleveren via het aanvraagdossier in het Omgevingsloket. Ga hiervoor naar www.omgevingsloket.nl.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden begonnen als deze gegevens zijn goedgekeurd en deze vergunning in werking is getreden.

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u 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 waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunnen op dezelfde wijze worden ingediend als de oorspronkelijke aanvraag.

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:

- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast;
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202322803/8864171

- Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Bijlage B: Beantwoording reacties

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is een schriftelijke reactie ingediend.

Samengevat heeft de schriftelijke reactie betrekking op het volgende:

1. Mag in een tuin met een rijksbeschermd stadsgezicht een bestaand bijgebouw met als gebruiksfunctie opslag (20m²) gesloopt worden en op een andere plaats een nieuw veel groter (48m²) en hoger (3m) bijgebouw opgetrokken worden, met vermoedelijk bestemming wonen of verhuur?
2. De uitvraag gaat in eerste instantie over het plaatsen van een bijgebouw, in punt 8 moet het gebruik worden aangegeven, en dat is wonen. De aanvraag zelf betreft de sloop van een stenen schuur grenzend aan het huidig terras, en het optrekken van een nieuw gebouw in de huidige kantoortuin. Het formaat van dit "bijgebouw" heeft de dimensie van een gelijkvloerse bungalow voor 1 – 2 personen. Als dit al zou mogen, wat zijn dan de toegestane gebruiksfuncties en wat als daarvan afgeweken wordt.
3. De huidige tuin is een kantoortuin, in de schets zien we nu verschillende terrassen met tafels. De aanvraag om het kantoor om te zetten naar 10 !!! appartementen (aanvraagnr. 74289441) is nog in behandeling. De huidige aanvraag gaat er blijkbaar vanuit dat dit gaat gebeuren, is er dan al een besluit genomen?
4. Het gebouw heeft het formaat van een bungalow, verder is niets ingetekend. De doorsnede suggereert wel minimaal 4 gescheiden ruimten. Blijkbaar is privacy belangrijk, er wordt gerept over "verborgen in het groen i.v.m. privacy", "semi transparant ivm privacy", "verscholen in de tuin", "het interieur zal een warme en natuurlijke sfeer krijgen door het gebruik van houten materialen". Deze wervende tekst voor de terugkerende termen als "bijgebouw, berging" is opvallend en schept eerder de verwachting over menselijk gebruik, mogelijk met als doel kantoor/wonen/verhuur, kan dat zomaar ook als het rijksbeschermd stadsgezicht is?
5. Als we de tekening "Begane grond berging bestaand" vergelijken met tekening "Begane grond berging nieuw", dan lijkt het of de gevel van het kantoorpand opeens opgeschoven is richting tuin. Hier zou een vergunning voor nodig zijn, is die verstrekt?
6. De aanvrager is vergeten foto's toe te voegen van de bestaande situatie, misschien daardoor klopt de exterieur impressie niet ten aanzien van belendende percelen.
Dit gebouw wordt tegen de stadsmuur geplaatst. Het gaat uiteindelijk om de hoogte ten opzichte van die stadsmuur, de genoemde 3 meter ten opzichte van een "peil" zegt niets over de uitstraling en het uitzicht en ruimtelijk gevoel voor de buurtbewoners. Mijn inschatting is dat het 1 meter boven de stadsmuur uitsteekt als we uitgaan van de maatvoering/schaalgrootte in de diverse tekeningen.
De veranda van de burens steekt ongeveer 30 cm boven de stadsmuur, in deze veranda kan men vrijelijk lopen en bewegen. Ook gezien het gebruik van natuurlijke materialen is dit niet storend in alle opzichten.
Kortom met maximaal 40cm boven de stadsmuur is er meer dan voldoende bewegingsruimte binnen het "bijgebouw". Mocht meer hoogte nodig zijn, dan is het uiteraard eenvoudig eerst wat grond af te graven, ik zie daar geen belemmering in als dit de gebruiksfunctie zou verbeteren en er toch een fundering aangelegd zal moeten worden.
Het is jammer dat bij de doorsnedes niet even aangegeven is wat het hoogteverschil is tussen het dak en de stadsmuur, immers pas dan is het specifiek en meetbaar. Het begrip "PEIL" op de tekening is nietszeggend als het gaat om belemmering van het uitzicht voor de burens. Zeer waarschijnlijk zal de gevraagde 3m hoogte minimaal 1 meter boven de stadsmuur uitkomen

en dat is uiteraard storend, en gezien de 11,5 m lengte zal dit als massief overkomen. Kortom wat is de hoogte van dit gebouw ten opzichte van de stadsmuur.

7. Achter in de tuin staat een grote boom. Op de tekening “Begane grond berging-nieuw” lijkt het alsof de nieuwe “berging” op zo’n 3 meter van de achtermuur/parkeerplaats start, gezien de omvang van de boom lijkt dit niet waarschijnlijk. Zie ook bijgevoegde foto’s. Dus wat is de positie van dit gebouw ten opzichte van de huidige gevel van het kantoorpand.

Ten aanzien van deze reacties overwegen wij als volgt:

- ad 1. Dat nadat daarvoor de vereiste toestemmingen verkregen zijn. In dit geval is echter geen vergunning aangevraagd voor het oprichten van een gebouw met woonfunctie, maar voor het maken van een bijgebouw. Dat is nadrukkelijk een gebouw de functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Daarbij moet opgemerkt worden dat de gemeenteraad al bij het vaststellen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Duinoord’ in 2015 heeft besloten om bijgebouwen op deze locatie tot een bepaalde maat toe te staan. Het in de aanvraag weergegeven gebouw past binnen die maat. Wij hebben besloten de vergunning te verlenen op grond van de motivering die in het besluit is opgenomen. Daarbij zijn ook de te beschermen waarden van het beschermd stadsgezicht in acht genomen;
- ad 2. Waar de aanvrager ‘wonen’ heeft aangegeven, betreft het waarschijnlijk het gebruik van het hoofdgebouw. Dat doet verder niet ter zake. Op de bij de aanvraag behorende tekeningen is duidelijk aangegeven dat de beoogde functie van het gebouw ‘bijgebouw’ dan wel ‘tuinhuis’ is. Het toegestane gebruik van het gebouw is bepaald in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Op deze locatie zijn dan woningen en kantoren, met dien verstande dat sommige bebouwing alleen functioneel ondergeschikt mag zijn, zoals een bijgebouw;
- ad 3. De huidige aanvraag staat los van andere aanvragen. Dat er in het tekenwerk tafels te zien zijn houdt geen verband met enige andere aanvraag – ook op een erf dat gebruikt wordt ten behoeve van een kantoor mogen tafels geplaatst worden. Daarnaast dient op gemerkt te worden dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan het gebruik van het pand als woning toestaat, zodat daar geen verdere toestemming voor nodig is. Op de aanvraag voor het verbouwen van het pand naar tien woningen is op het moment van schrijven nog geen beslissing genomen;
- ad 4. Dat is speculatie van de zijde van reclamant. De aanvraag betreft het realiseren van een bijgebouw dat nadrukkelijk geen kantoor, woning of ‘verhuur’ is. Niettemin is bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht ‘Duinoord’ niet overwogen dat de kenmerken van Duinoord zich per definitie verzetten tegen de aanwezigheid van bijgebouwen van bepaalde afmetingen;
- ad 5. Het vergroten van het hoofdgebouw maakt onderdeel uit van bovengenoemde aanvraag. Daarop is nog geen beslissing genomen;
- ad 6. Omdat het bijgebouw en de voorgestelde maten al toegestaan zijn op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, kunnen wij de ruimtelijke gevolgen van de aanwezigheid van het bijgebouw niet bij de beoordeling van de aanvraag betrekken. Die beoordeling heeft al plaatsgevonden bij de vaststelling van het bestemmingsplan, en kan bij een vergunningaanvraag waarmee gebruik wordt gemaakt van de geboden bouwruimte niet opnieuw ter discussie gesteld worden. Ruimtelijke aspecten als uitzicht en beleving maken daarom geen onderdeel uit van het beoordelingskader. Hoe hoog het verschil is tussen de muur en het bijgebouw is ook ons niet bekend, en omdat dit verschil niet relevant is voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen wij ook niet van de aanvrager verlangen dat deze

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202322803/8864171

informatie wordt aangeleverd. Reclamant kan, indien gewenst, zelf bij de aanvrager navraag doen naar dit gegeven;

- ad 7. Op de situatietekening is de afstand tussen de bestaande achtergevel en het bijgebouw aangegeven.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, heeft de ingediende schriftelijke reactie geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.

Bijlage C: Nadere aanwijzingen

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd 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.

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: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

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

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/.

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.

Aandachtspunten

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zullen dan wijzigen. Voor meer informatie kunt u terecht op www.iplo.nl.

Zorgplicht

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

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

Privaatrecht

- Als u eigenaar bent van een appartementsrecht, adviseren wij u voorafgaand aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw initiatief en het huishoudelijk reglement van de VvE.
- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - het realiseren van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;
 - het afvoeren van hemelwater op andermans erf;
 - 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.

Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Het is verboden in, 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:

- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- 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;
- instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202322803/8864171

Indieningsvereisten

Als u een omgevingsaanvraag indient, moet daarbij ten minste het volgende worden ingediend:

- de gegevens en bescheiden die zijn vermeld in de Regeling omgevingsrecht, als de omgevingsaanvraag uiterlijk op 31 december 2023 wordt ingediend;
- de gegevens en bescheiden die zijn vermeld in de Omgevingsregeling, als de aanvraag op of na 1 januari 2024 wordt ingediend.