

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202326004

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de kantoren Raamweg 2, 2A, 2B tot 6 appartementen, het uitvoeren van constructieve wijzigingen op alle verdiepingen, het vergroten van de 3e verdieping, het vervangen van kozijnen in de voor- en achtergevel en het realiseren van parkeerplekken op eigen terrein

Adres: Raamweg 2-2B-2A

Datum Besluit (P) (GG): 04-06-2024

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8949194.out.pdf

Documentid: 37953860

Bestandsgrootte: 0,29



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Raamweg 2, 2A, 2B

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202326004/8949194

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 28 september 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de kantoren Raamweg 2, 2A, 2B tot 6 appartementen, het uitvoeren van constructieve wijzigingen op alle verdiepingen, het vergroten van de 3e verdieping, het vervangen van kozijnen in de voor- en achtergevel en het realiseren van parkeerplekken op eigen terrein.

Procedure

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

Beoordeling

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

Besluit:

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

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c 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 bijlagen waarin per activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijnDen Haag.nl



datum:

04-06-2024

Den Haag

WABO123

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. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
 - C. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet inwerking tot het moment waarop het bevoegd gezag heeft ingestemd met saneringsmaatregelen of is vastgesteld dat het geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Voorafgaand aan de daadwerkelijke start van de bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten sanerende maatregelen correct worden gemeld conform de Omgevingswet. Dit kan mogelijk met een melding van de milieubelastende activiteit (Mba) saneren van de bodem.

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 grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

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

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 'Benoordenhout'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-4' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'parkeerterrein (p)' zijn opgenomen.

De voor Gemengd-4 aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoor, maatschappelijk, sport, wonen en parkeren is uitsluiten ter plaatse van de aanduiding 'p' toegestaan.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat gebouwen zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak en de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag neer bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Op deze locatie geldt een maximum goothoogte van 12 meter en een maximum bouwhoogte van 15 meter.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in 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 'Benoordenhout'.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 10 januari 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout' onvoldoende in acht neemt. Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 1 mei 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie constateert dat de balkons en het dakterras ter plaatse van de kap zijn komen te vervallen.

De commissie constateert nu dat de kap volledig het gehele dak beslaat, tot aan de achtergevel en voorzien van een inpandig balkon. De kap is vormgegeven conform de bestaande kap en is daardoor voldoende passend bij de bestaande architectuur. De dakkapellen in de zijdakvlakken zijn voldoende ondergeschikt en in vormgeving voldoende passend.

De uitbouw aan de achterzijde ter plaatse van de servicebeuk acht de commissie passend. Zowel in positionering als in vormgeving.

De commissie kan eveneens instemmen met de toegevoegde doorvalbeveiliging. De toegepaste dunne stangen zijn voldoende ondergeschikt en niet storend in het gevelbeeld.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan ‘Benoordenhout’, omdat de maximum goothoogte wordt overschreden door de dakuitbouwen en de voorgestelde aanbouw zich buiten het bebouwingsvlak bevindt.

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 worden kantoorruimtes (zo’n 669 m2 bruto vloeroppervlak) veranderd en vergroot tot 6 koopappartementen (eenmaal categorie 40-70 m2 bvo, driemaal categorie 70-100 m2 bvo en tweemaal categorie 100-160 m2 bvo). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 5,35 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. De autoparkeervraag bedraagt dan 4,78 parkeerplaatsen. 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 5 parkeerplaatsen.

Er is conform artikel 3:2 geen saldering van de autoparkeervraag toegepast. In de bestaande situatie wordt op eigen terrein in de autoparkeervraag voorzien. Het nieuwe gebruik dient in beginsel ook op eigen terrein in de autoparkeervraag te voorzien.

De aanvraag voorziet in 5 parkeerplaatsen op eigen terrein (4 achter huisnummer 2 en 1 achter huisnummer 7), conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en/of 4:2 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto’s. Dit achtergelegen parkeerterrein staat niet op zichzelf. Er is een recht van overpad en via dit perceel worden parkeerplaatsen van naastgelegen panden bereikbaar.

Vanwege dit recht van overpad dient de doorgang tussen de voorgestelde parkeerplaatsen en de achtergevel van het pand als doorgang beschikbaar te blijven. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.

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 'Paraplulherziening (fiets)parkeren'.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Benoordenhout'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Benoordenhout'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 10 januari 2024 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 omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 1 mei 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie constateert dat de balkons en het dakterras ter plaatse van de kap zijn komen te vervallen.

De commissie constateert nu dat de kap volledig het gehele dak beslaat, tot aan de achtergevel en voorzien van een inpandig balkon. De kap is vormgegeven conform de bestaande kap en is daardoor voldoende passend bij de bestaande architectuur. De dakkapellen in de zijdakvlakken zijn voldoende ondergeschikt en in vormgeving voldoende passend.

De uitbouw aan de achterzijde ter plaatse van de servicebeuk acht de commissie passend. Zowel in positionering als in vormgeving.

De commissie kan eveneens instemmen met de toegevoegde doorvalbeveiliging. De toegepaste dunne stangen zijn voldoende ondergeschikt en niet storend in het gevelbeeld.”

Wij nemen het advies van de commissie 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.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 17 mei 2024 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 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. Verder hebben wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

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 en mag er niet gebouwd worden op verontreinigde bodem.

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 constructieberekeningen en constructietekeningen van alle constructieve aanpassingen, inclusief de detaillering;

Noot: Aanzichttekeningen van de doorbraken en volledige wanden met de fundering moeten meegeleverd worden.

- de controleberekeningen van de bestaande constructies en bestaande fundering in de nieuwe situatie;
- de detailtekeningen en berekeningen van de verankeringen van de uitbreidingen;
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, gevelelementen en metselwerk;

Noot 1: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.

Noot 2: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.

- de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;

Noot 1: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.

Noot 2: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.

Noot 3: Bij toepassing van composietmaterialen moeten worden ingediend:

- specificaties van materialen en bevestigingen;
- certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.
- een berekening van het hekwerk en de bevestiging op de onderliggende constructie;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie.

Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- een stempelplan en de uitvoeringswijze van de constructieve aanpassingen, inclusief detaillering.

Noot 1: Doorgaans dient een balansstempel het uitgangspunt te zijn voor het stempelplan;

Noot 2: Het in het werk lassen in belaste toestand is niet toegestaan.

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;
- het veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- 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 als 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.

Bijlage B: Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Benoordenhout'

Uw aanvraag past niet in artikel 7.2.1 onder a en b van dit bestemmingsplan omdat er gebouwd wordt buiten het aangegeven bebouwingsvlak en het overschrijden van de maximum goothoogte door de dakuitbouwen.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 en 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid de geconstateerde afwijkingen van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Het plan is gelegen in de buurt 'Arendsdorp' en ligt met de voorzijde aan de doorlopende Raamweg met een breed profiel waaronder het water van de Koninginnegracht. Het bouwblok is groot en wordt aan de Noordzijde begrensd door het grootschalige Shell-gebouw. De rest van het blok betreft kleinschalige bebouwing met een relatief diep en open binnengebied. Het onderhavige pand bestaat uit drie lagen met daarop een kleine kap aan de voorzijde. Het pand maakt onderdeel uit van een ensemble van vier geschakelde identieke panden. Op één pand is (illegaal) een dakopbouw achter de kap gerealiseerd.

Het ensemble waar dit pand onderdeel van uitmaakt, bestaat uit bebouwing met een heldere stedenbouwkundige opbouw van hoofdgebouw en een samenhangende bouwhoogte en daklandschap. Het vergroten van de bestaande mansardekap past binnen het bestemmingsplan en in dit daklandschap, waarbij de buitenruimte binnen het volume van de kap valt. Zo blijft de massa-opbouw van het pand met vier dakschilden behouden.

De gewenste dakuitbouwen in het zijdakvlak van te vergroten kapverdieping overschrijden echter de voorgeschreven goothoogte waardoor de aanvraag in strijd is met de geldende bouwregels uit het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de éénlaagse uitbouw aan de achterzijde van het pand die buiten het toegestane bouwvlak gesitueerd is en waarvoor geen aan- en bijgebouwenregeling is opgenomen in het bestemmingsplan.

De dakuitbouwen aan de zijkant van de kapconstructie, welke de voorgeschreven goothoogte overschrijden, zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar doordat ze voldoende terugliggend zijn geplaatst waardoor ze niet hinderlijk zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en het achtererfgebied en hebben een volume dat passend wordt geacht in het daklandschap doordat het niet verder reikt dan de knik van de mansardekap.

De aanbouw was eerder voorzien van een dakterras. De aanbouw met dakterras deed te veel afbreuk aan de open-ruimtebeleving en de bezonning van de achtertuinten. Daarom was alleen een aanbouw zonder dakterras in deze situatie voorstelbaar. Hier is gehoor aangegeven. De breedte van de aanbouw is afgestemd op de breedte van één beuk van de woning en in diepte gelijk aan de huidige berging. Het volume van de aanbouw is daarmee in voldoende mate ondergeschikt aan de hoofdmassa en daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar.

Een van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht is het open groene karakter van de wijk. Het open groene karakter wordt door het bouwplan niet onevenredig aangetast. Het plan vormt geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

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. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Melding

- 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 www.omgevingswet.overheid.nl/homehttp://www.omgevingsloket.nl/;
- een 'gebruiksmelding' voor het in gebruik nemen of gebruiken van een niet-woonfunctie. De gebruiksmelding is alleen verplicht als het totaal aantal personen in het bouwwerk groter is dan het aantal personen dat is genoemd in tabel 6.6 (artikel 6.6) van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/gebruiken-bouwwerk/gebruiksmelding-bbl/. U kunt ook bellen met de Veiligheidsregio Haaglanden via telefoonnummer (088) 886 80 00. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;
- een melding 'grondverzet voor het verplaatsen of hergebruiken van grond'. Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/grondverzet-melden.htm. U kunt ook contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer (070) 218 99 02. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via het Meldpunt bodemkwaliteit www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx;
- een 'melding archeologische vondsten' als bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. De uitvoerder/aannemer is verplicht dit onverwijld te melden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer (070) 353 66 39 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl;

- een 'milieumelding' voor het uitvoeren van activiteiten die mogelijk nadelige gevolgen veroorzaken voor het milieu. Of een melding is vereist, kunt u nagaan op de website www.omgevingswet.overheid.nl/checken. Hier kunt u ook de melding en bijbehorende stukken indienen. De melding moet zijn gedaan en voldoen aan de indieningsvereisten voordat het bouwwerk in gebruik mag worden genomen.

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 '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.

Overige toestemmingen

- een omgevingsvergunning of melding voor één of meerdere 'milieubelastende activiteiten' (mba's). De mba's vallen onder de algemene regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of onder een omgevingsplan van de gemeente waarbinnen de activiteit plaatsvindt. Om vast te kunnen stellen of sprake is van een mba, kunt u het informatiepunt leefomgeving raadplegen op www.iplo.nl. Daar kunt u ook de zogenoemde richtingaanwijzers raadplegen van hoofdstuk 3 van het Bal. Voor meer informatie kunt u bellen met de Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Vergunningen via telefoonnummer (070) 218 99 02 of de website raadplegen: www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html;

Aandachtspunten

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zijn sindsdien gewijzigd. 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 een woning Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hangt-je-die-op/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;

- 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/;
- de eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;

Privaatrecht

- 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.

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/;