

Documentenlijst Overzicht

Algemene informatie:

Dossier: VTH2024-02478
Type: Aanvraag omgevingsvergunning behandelen
Omschrijving: 19546 - Fultonstraat 132 - Den Haag
Adres: Fultonstraat

Datum Overzicht: 25-10-2024

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem
Bestandsnaam: Anoniem Gedeeltelijke verlening omgevingsvergunning_638653112294869040.docx.pdf
Documentid: 38198524
Bestandsgrootte: 0,27



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk

VTH2024-02478

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Anoniem Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning en gedeeltelijk verlening omgevingsvergunning voor Fultonstraat 132

Geachte heer/mevrouw,

Op 26 februari 2024 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de woning Fultonstraat 132 tot 2 zelfstandige woningen (legalisatie).

Procedure

Uw aanvraag omvat een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en 'Bouwactiviteit (technisch)'. Op uw aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

Beoordeling

Uit de beoordeling van uw aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning moeten weigeren voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'. Voor de overige activiteit, 'Bouwactiviteit (technisch)' kan de omgevingsvergunning verleend worden.

Wij zien geen mogelijkheden om, zonder de grondslag van de aanvraag te verlaten, te komen tot een vergunbaar voorstel. Daarom hebben wij u niet in de gelegenheid gesteld uw aanvraag aan te passen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 8.0a, lid 2 en 8.3b van het Besluit kwaliteit leefomgeving besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet te weigeren en**
- II. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, lid 2 en als gevolg van artikel 5.33a van de Omgevingswet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde documenten, en**
- III. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

In de bijlagen kunt u per activiteit lezen hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld. Hierin staan ook de voorschriften waaraan u moet voldoen.

Ons kenmerk

VTH2024-02478 - Anoniem Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning en gedeeltelijk verlening omgevingsvergunning

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

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

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

- A. Bouwactiviteit (omgevingsplan)
 - B. Bouwactiviteit (technisch)
 - C. Nadere aanwijzingen (ten behoeve van 'Bouwactiviteit technisch')
- De documentenlijst en de daarin genoemde documenten

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.

Ons kenmerk

VTH2024-02478 - Anoniem Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning en gedeeltelijk verlening omgevingsvergunning

Teruggaaf van leges

Door indiening van een bezwaar tegen de legesnota kunt u verzoeken om teruggaaf van leges voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'. Op de legesnota staat hoe u dit bezwaar kunt indienen.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Het initiatief is niet uitvoerbaar

U heeft niet voor alle aangevraagde activiteiten een vergunning ontvangen. Dit betekent dat u uw initiatief op basis van dit besluit niet kunt uitvoeren.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel volgens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op denhaag.raadsinformatie.nl/. Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/.

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.

Ons kenmerk

VTH2024-02478 - Anoniem Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning en gedeeltelijk verlening omgevingsvergunning

BIJLAGE A: BOUWACTIVITEIT (OMGEVINGSPLAN)

Een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)', ook wel 'Omgevingsplanactiviteit bouwen en bouwwerken', is een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen, in stand laten en gebruiken van een bouwwerk op grond van artikel 22.26 van het 'Omgevingsplan gemeente Den Haag', hierna te noemen: omgevingsplan.

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Dit zijn bouw- en gebruiksregels, redelijke eisen van welstand en regels bodemgeschiktheid. Hieruit blijkt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit niet kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Bouw- en gebruiksregels

Bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)'

Dit bestemmingsplan is onderdeel van de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan. Ter plaatse van uw initiatief is de bestemming 'Wonen-1' en de bouwaanduiding 'bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 11 meter', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - gemeentelijk beschermd stadsgezicht' opgenomen.

De voor Wonen-1 aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen; tuinen en erven; een en ander zoals nader bepaald in artikel 23.3 en met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt onder andere dat uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd mogen worden. Daarnaast geldt dat het verboden is om een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past, omdat er een splitsingsverbod geldt.

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. Uit de ingediende gegevens blijkt dat er geen grondroering plaatsvindt. Een advies van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie is daarom niet nodig.

De voor 'Overige zone - gemeentelijk beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier'.

Het bouwplan tast deze cultuurhistorische waarden niet aan, omdat uitsluitend sprake is van inpassende wijzigingen.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)', omdat er een splitsingsverbod geldt een woning. In artikel 35.1 onder g van het bestemmingsplan is hiervoor een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Ons kenmerk

VTH2024-02478 - Anoniem Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning en gedeeltelijk verlening omgevingsvergunning

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

Dit bestemmingsplan is onderdeel van de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan en op uw aanvraag van toepassing.

Uw aanvraag past hierin, omdat het voorgestelde gebruik geen flitsbezorging is als bedoeld in dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Dit bestemmingsplan is onderdeel van het omgevingsplan en op uw aanvraag van toepassing.

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen zone vooroorlogse stadswijken. Hierbij wordt het veranderen van de woning Fultonstraat 132 tot 2 woningen (legalisatie). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 1,20 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-avond. Bij een verbouwontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevend moment. De bestaande situatie heeft op het (nieuwe) maatgevend moment werkdag-avond een autoparkeervraag van 0,98 parkeerplaatsen en de nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 1,06 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag Nieuw – Bestaand = 0,08 parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevend moment. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 0 (nul) parkeerplaatsen.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Conclusie toets bouw- en gebruiksregels

Uw aanvraag past niet in de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan. In het omgevingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waar uw initiatief in past. Daarom is er sprake van een binnenplanse 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'.

Redelijke eisen van welstand

Omdat het bouwplan een interne verbouwing betreft, is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Regels bodemgeschiktheid

Het bouwplan betreft geen bodemgevoelig gebouw. Uw aanvraag voldoet daarom aan artikel 22.29, eerste lid, onder c van het omgevingsplan.

Ons kenmerk

VTH2024-02478 - Anoniem Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning en gedeeltelijk verlening omgevingsvergunning

Overwegingen

Bouw- en gebruiksregels

Wij zijn niet bereid om aan uw initiatief medewerking te verlenen en motiveren dit als volgt.

Het planvoornemen is getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan van Den Haag, waarin alle bestemmingsplannen zijn opgenomen. De woning Fultonstraat 132 is gelegen binnen de bestemmingsplangrenzen van 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' en heeft ter plaatse de bestemming 'Wonen-1' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

In artikel 32, lid b van de planregels is bepaald dat het verboden is een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen. De vergunningaanvraag is strijdig met genoemd artikel omdat de bestaande woning Fultonstraat 132 bouwkundig wordt gesplitst tot twee zelfstandige woningen. Het bestemmingsplan (artikel 35.1, lid g van de planregels) geeft de mogelijkheid om van het splitsingsverbod af te wijken op voorwaarde dat:

1. de zelfstandige woningen die als gevolg van splitsing ontstaan, elk tenminste een volledige bouwlaag beslaan en de oppervlakte van de woning minimaal 40 m² woonoppervlakte bedraagt;
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
3. de parkeerdruk niet hoger is dan 90% ofwel de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost.

Het plan voorziet niet in de vergroting van de bouwmassa; het betreft geen wijzigingen in/aan de gevels. Er is daarom geen sprake van stedenbouwkundige impact, een beoordeling is niet vereist.

Het plan is getoetst aan de drie voorwaarden in artikel 35.1, lid g van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)'.

Voorwaarde 1:

Beide zelfstandige woningen hebben een groter woonoppervlakte dan 40m² op een zelfstandige verdieping. We spreken hier van een onvrije woning. Een onvrije woning of onvrije etage is een woning waarvan de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal. Maar met eigen keuken, douche en toilet. De vertrekken zijn afsluitbaar. Een onvrije woning is dus wel een zelfstandige woonruimte. Een zelfstandige woonruimte kan zowel een koopwoning als een huurwoning zijn. Het begrip heeft geen directe relatie met eigendom, maar gaat over het feit dat de woning losstaat van andere woonruimtes en compleet zelfstandig bewoonbaar is. De ruimte op de 1e etage (trappenhuis) is een verkeersruimte die 2 verblijfsobjecten verbindt en is geen onderdeel van een verblijfsobject. Hierdoor zijn dit volgens de BAG twee afzonderlijke woonruimtes op de 1e en 2e etage. Dit is duidelijk te zien op de meegestuurde bouwkundige tekeningen. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Voorwaarde 2:

In de Woonvisie 2022 (RIS313365) is aangegeven dat onder bepaalde voorwaarden het bouwkundig splitsen van woningen mogelijk is. De reden is dat het bouwkundig splitsen negatieve gevolgen voor de leefbaarheid in een gebied kan hebben. Denk aan een hogere parkeerdruk van auto's en fietsen, de druk op voorzieningen en de openbare ruimte. Op blz. 64 van de Woonvisie is een kaart opgenomen in welke wijken bouwkundige woningsplitsingen nog onder voorwaarden mogelijk is en in welke wijken

Ons kenmerk

VTH2024-02478 - Anoniem Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning en gedeeltelijk verlening omgevingsvergunning

niet. Fultonstraat 132 ligt in de wijk Valkenboskwartier. Het Valkenboskwartier is een van de wijken op de genoemde kaart, waar het bouwkundig splitsen niet is toegestaan.

Voorwaarde 3:

De derde en laatste voorwaarde betreft parkeereisen. In aangeleverde documentatie wordt door de aanvrager gesteld dat de legalisatie niet zorgt voor extra parkeerbehoefte. Of dit inderdaad het geval is dient beoordeeld te worden door Mobiliteit.

Conclusie:

Volgens het woonbeleid wordt het splitsen niet wenselijk geacht. De Fultonstraat 132 ligt in de wijk Valkenboskwartier. Het Valkenboskwartier is een van de wijken op de genoemde kaart, waar het bouwkundig splitsen niet is toegestaan.

Aanvullend overwegen wij als volgt:

Woningvorming is het verbouwen van een zelfstandige woonruimte tot 2 of meer zelfstandige woonruimten en de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 kent een verbod op woningvorming voor deze locatie.

Het gegeven dat er in het verleden sprake is geweest van woningomzetting (kamerverhuur) doet daar niets aan af. Bij woningomzetting wordt het gebruik van een zelfstandige woonruimte omgezet naar een onzelfstandig gebruik, de woning zelf blijft als bouwwerk een zelfstandige woonruimte en blijft voldoen aan de definitie die de huisvestingsverordening hieraan geeft.

Een woningvormingsvergunning is vereist en zal niet worden verleend.

Het huidige plan verandert niets aan het vorenstaande. De overlegde huurcontracten zijn geen bewijs voor gebruik als zelfstandige woonruimten. Geanonimiseerde huurcontracten hebben geen waarde, er kan geen controle in de BRP uitgevoerd worden. De huurcontracten hebben betrekking op onvrije etages.

Redelijke eisen van welstand

Omdat niet getoetst is aan redelijke eisen van welstand, is er geen verdere overweging op dit onderdeel nodig.

Regels bodemgeschiktheid

Omdat het bouwplan geen bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie betreft, is er geen verdere overweging op dit onderdeel nodig.

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning moeten weigeren voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' op basis van artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, in samenhang met artikel 22.29 van het omgevingsplan.

Ons kenmerk

VTH2024-02478 - Anoniem Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning en gedeeltelijk verlening omgevingsvergunning

BIJLAGE B: BOUWACTIVITEIT (TECHNISCH)

De 'Bouwactiviteit (technisch)' wordt ook wel 'Bouwactiviteit' genoemd.

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij op grond van artikel 8.3b van het Besluit kwaliteit leefomgeving getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hieruit blijkt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Op 29 juli 2024 is op verzoek van de aanvrager de werkzaamheden met betrekking tot de constructieve ingrepen uit de aanvraag gehaald. Om die reden is dit onderdeel niet verder bij de beoordeling meegenomen.

Technische regels

Besluit bouwwerken leefomgeving

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en documenten voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Verder hebben wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning moeten verlenen voor de 'Bouwactiviteit (technisch)'.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' verbinden wij de volgende voorschriften:

Op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Artikel 7.7 Informeren begin en beëindiging bouwwerkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voordat de bouw begint moet u ons laten weten wanneer de bouw begint, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden.

Uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet u ons laten weten wanneer de bouw is voltooid. Het is verboden het bouwwerk in gebruik te nemen voordat hieraan is voldaan.

Informeer ons vanuit het aanvraagdossier op www.omgevingswet.overheid.nl/home. In het onderdeel 'Aanvragen' vindt u deze informatieplicht terug als 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)'. Binnen het formulier kunt u dan kiezen voor:

- begin van de bouwwerkzaamheden;
- beëindiging van de bouwwerkzaamheden.

Ons kenmerk

VTH2024-02478 - Anoniem Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning en gedeeltelijk verlening omgevingsvergunning

Artikel 7.8 Aanwezigheid documenten bouwwerkzaamheden

Tijdens het bouwen zijn de volgende documenten, of een afschrift daarvan, op het bouwterrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)';
- overige voor het bouwen van belang zijnde documenten.

Brandveiligheid volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving

Na de inhoudelijke beoordeling oordelen wij positief onder voorwaarden. Er gelden voorwaarden om het bouwwerk brandveilig te maken en te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

1. Het document dient tekstueel nagelopen te worden op tegenstrijdigheden en fouten. Onder anderen staat er op pagina 9 onder *artikel 4.61* de beschermde route, terwijl dit een extra beschermde vluchtroute dient te zijn.
2. De voordeur van de extra beschermde vluchtroute dient te zijn voorzien van het juiste hang- en sluitwerk (in het renvoi bedoeld als: VD). Hierin dient ook te worden vermeld dat het naast het gebruik te hoeven maken van een sleutel, dit ook geldt voor alle losse objecten.

Ons kenmerk

VTH2024-02478 - Anoniem Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning en gedeeltelijk verlening omgevingsvergunning

BIJLAGE C: NADERE AANWIJZINGEN (TEN BEHOEVE VAN BOUWACTIVITEIT (TECHNISCH))

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 5.40, lid 2 van de Omgevingswet kunnen wij deze vergunning intrekken als er gedurende een jaar geen gebruik van is gemaakt.

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

U heeft nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig voordat u uw initiatief kunt realiseren en/of gebruiken. U moet zelf nagaan welke dat zijn, welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn en op welke momenten u deze nodig heeft. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Omgevingsvergunning

Met deze vergunning heeft u niet alle vergunningen die u nodig heeft om uw initiatief te kunnen realiseren en/of te gebruiken. U heeft ook andere omgevingsvergunningen nodig. In ieder geval gaat dit om een omgevingsvergunning voor de:

- 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)';

Vergunning of melding APV (Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/;
- een instemmingsbesluit (vergunning) 'wegopbrekingen' voor het afsluiten of afbreken van de straat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de weg tijdelijk afsluiten voor bouwwerkzaamheden). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm;
- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm;
- een vergunning 'uitstalling plaatsen op de openbare weg' voor het plaatsen van voorwerpen op de openbare weg, bedoeld om producten of diensten van een winkel of bedrijf onder de aandacht te brengen (bijvoorbeeld een reclame- of aanbiedingsbord). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/uitstallingsvergunning-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.

Ons kenmerk

VTH2024-02478 - Anoniem Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning en gedeeltelijk verlening omgevingsvergunning

Woonvergunning

- een 'woningvormingsvergunning' voor het bouwkundig splitsen van een bestaande zelfstandige woonruimte in twee of meer zelfstandige woonruimten. De woningvormingsvergunning wordt alleen in een beperkt aantal gebieden en onder bepaalde voorwaarden verleend. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/vergunning-woning-verbouwen-tot-meerdere-woningen-woningvorming-aanvragen.htm;

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

Aandachtspunten

Zorgplicht

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

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hangt-het-op/;
- het plaatsen van rookmelders in een bestaande woning. Deze moeten voldoen aan EN 14604 en zijn verplicht op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/rookmelders/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- de eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;

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

Ons kenmerk

VTH2024-02478 - Anoniem Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning en gedeeltelijk verlening omgevingsvergunning

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.

Overig

- 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/;