

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202222102

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van het kantoor Laan van Meerdervoort 125, 125B en 125C tot 10 appartementen door het wijzigen van de indeling, het maken van een aanbouw, balkons aan de achterzijde op de 3e verdieping, een dakuitbouw en een loggia in het achterdakvlak

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

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 08-11-2024

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-verlenen heroverweging (P)

Bestandsnaam: A8951966.out.pdf

Documentid: 38214417

Bestandsgrootte: 0,35



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift (kenmerk B.2.24.1167.001) tegen het besluit van 29 februari 2024 inzake weigering omgevingsvergunning voor Laan van Meerdervoort 125, 125B en 125C en het in heroverweging verlenen van de omgevingsvergunning

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 29 november 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van het kantoor Laan van Meerdervoort 125, 125B en 125C tot 10 appartementen door het wijzigen van de indeling, het maken van een aanbouw, balkons aan de achterzijde op de 3e verdieping, een dakuitbouw en een loggia in het achterdakvlak.

Uw aanvraag omvat de activiteiten “Bouwen” en “Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening” waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Bij besluit van 29 februari 2024 met kenmerk: 202222102/8904210 hebben wij de gevraagde vergunning geweigerd.

Op 4 april 2024 hebt u tegen dit besluit een bezwaarschrift ingediend. In uw bezwaarschrift geeft u aan dat in overleg met de Veiligheidsregio Haaglanden de bouwtekeningen zijn aangepast naar aanleiding van het negatieve advies ten aanzien van de vluchtroutes die strijdig waren met het Bouwbesluit. U heeft verzocht om in heroverweging de omgevingsvergunning alsnog te verlenen.

In het kader van uw bezwaarprocedure hebt u de aangepaste tekeningen op 7 juni 2024 overgelegd. U had eerst de gewijzigde tekeningen naar de Veiligheidsregio Haaglanden gestuurd. Wij hebben u in de gelegenheid gesteld om deze ondergeschikte wijzigingen alsnog via de officiële weg in te dienen. In het aangepaste bouwplan heeft u 1 woning laten vervallen op de 1^e verdieping en 1 woning op de 2^e verdieping. Het gewijzigde bouwplan betreft daarmee het veranderen en vergroten van het kantoor Laan van Meerdervoort 125, 125B en 125C tot 8 appartementen door het wijzigen van de indeling, het maken van een aanbouw, balkons aan de achterzijde op de 3^e verdieping, een dakuitbouw en een loggia in het achterdakvlak.

Op basis van de beoordeling van de aangepaste tekeningen zijn wij bereid de gevraagde omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten alsnog in heroverweging te verlenen.

Uw brief van

4 april 2024

Kenmerk bezwaarprocedure

B.2.24.1167.001

Ons kenmerk

202222102/8951966

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl



WABO338

Wij hebben op grond van artikel 7:3 onder e. van de Algemene Wet Bestuursrecht ervan afgezien om u te horen, omdat aan uw bezwaar geheel tegemoet is gekomen.

Ingekomen reactie

Na publicatie van de aanvraag is destijds een schriftelijke reactie ingekomen. De indiener van deze reactie is d.d. 1 augustus 2024 in de gelegenheid gesteld om te reageren op ons voornemen om de vergunning in heroverweging te verlenen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt. Voor de ingekomen reactie en de beantwoording hiervan verwijzen wij naar Bijlage C: 'beantwoording reactie'. De motivering van onze nieuwe beslissing vindt u in de bijlage, die per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Wettelijke termijn

Helaas is het vanwege enorme drukte niet gelukt om de wettelijke termijn waarbinnen op het bezwaar beslist moet worden, te halen. Wij bieden u hiervoor onze excuses aan.

Besluiten:

Met inachtneming van het vorenstaande, herroepen wij de beschikking van 29 februari 2024, met kenmerk 202222102/8904210.

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

[Geanonimiseerd]

Coördinator Bezwaar, afdeling Juridische Zaken

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. Beantwoording reactie
- D. 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

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit ook niet eerder in werking dan nadat:

1. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is en het saneringsbesluit in werking is getreden,
2. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
3. een melding voor een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na 1 van 3 bovengenoemde situaties mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend behoudens rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens 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.

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank te Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

U wordt verzocht een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht, mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH 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' met de functieaanduiding 'Kantoor' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' en deels de dubbelbestemming 'Leiding – Water' zijn opgenomen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan. Eén en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat de hoofdgebouwen zich moeten bevinden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.

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

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een drinkwaterleiding, een en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. Uit de ingediende gegevens blijkt dat er geen sprake is van grondroering binnen deze dubbelbestemming.

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 'Duinoord'.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 23 augustus 2023 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 instemmen met de aangepaste vormgeving van de gevel van de dubbele aanbouw aan de achtergevel. Het differentiëren van de gevel is een gemetseld deel en een serre-achtig deel past bij de (oorspronkelijke) opzet van het pand, past bij de architectuur en past in de omgeving.

Ook over de aangepaste dakloggia adviseert de commissie positief. Deze valt nu binnen de contour van de kap, is een gat met dakvlak rondom en houdt zo de kap(vorm) herkenbaar.

Met de dakuitbouw in het linker zijdakvlak heeft de commissie eerder ingestemd.”

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

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 wordt een kantoor (660 m² bruto vloeroppervlak) veranderd en vergroot tot 8 koopappartementen (3 stuks in de categorie 40-70m² bvo en 5 stuks in de categorie 70-100 m² bvo). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 4,140 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 0,198 parkeerplaatsen en de nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 3,661 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag $3,661 - 0,198 = 3,463$ 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 3 parkeerplaatsen.

Verbouwplannen en transformatieprojecten met een gesaldeerde autoparkeervraag van minder dan 10 parkeerplaatsen zijn op grond van artikel 2:2 van deze nota vrijgesteld van de autoparkeereis, indien:

- a. het geen koopwoningen betreft in de klassen groter dan 100 vierkante meter BVO;
- b. het een verbouwontwikkeling of functiewijziging betreft zonder regionale functie;
- c. de aanvrager niet afgelopen 5 jaar van de aanvraag van een omgevingsvergunning en binnen een straal van 200 meter voor een eerdere aanvraag van een omgevingsvergunning al is vrijgesteld voor een bouwplan of transformatieproject;

d. het verbouwplan of transformatieproject binnen gereguleerd gebied ligt en niet binnen 300 meter loopafstand van een gebied ligt waarbinnen geen parkeerregulering geldt; en
e. voldoende mobiliteitsalternatieven in de omgeving van het verbouwplan of transformatieproject worden aangeboden. Dit houdt in dat er een openbaar vervoer halte en aanbod van deelmobiliteit binnen 400 meter loopafstand en (bak)fietsvoorzieningen in of binnen 50 meter loopafstand van de ontwikkeling zijn.

Deze aanvraag voldoet aan alle voorwaarden en is daarmee vrijgesteld van de autoparkeereis op grond van artikel 2:2 van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021. (Toekomstige) bewoners/gebruikers van de ontwikkeling komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.

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 'Duinoord'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

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

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 31 mei 2023 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie constateert dat de dubbele uitbouw met terras daarboven wordt mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan. Zij waardeert de analyse van vergelijkbare uitbouwen in de directe omgeving, maar begrijpt de gekozen vormgeving niet. Dubbele uitbouwen komen voor bij deze architectuur en ook een terras daarboven. De hoofdopzet is dan een meer gesloten deel dat aansluit bij de architectuur van de achtergevel en een meer open, serre-achtig deel. Het onderscheid open-gesloten zit in het ontwerp, maar de vormgeving combineert het open en het gesloten deel tot één volume dat bovendien afwijkt van de architectuur van de achtergevel en van het pand als geheel. Hierdoor ontstaat een toevoeging die te veel op zichzelf staat en daardoor onvoldoende ondergeschikt is, onvoldoende een toevoeging aan het hoofdvolume.

Een dakloggia in het achterdakvlak is mogelijk, maar moet de kap herkenbaar houden. De kap is een (structuur)bepalend onderdeel van het pand en van de omgeving. Door de loggia geheel binnen de contour van de kap te houden, blijft die contour de hoofdvorm en de loggia een ondergeschikte toevoeging daaraan.

De dakkapel in het linker zijdakvlak is een passende toevoeging aan de kap. De positie, de maatvoering en de neutrale vormgeving zijn passend voor een dakkapel op een zijdakvlak bij deze architectuur en in deze omgeving.”

Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 23 augustus 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 de aangepaste vormgeving van de gevel van de dubbele aanbouw aan de achtergevel. Het differentiëren van de gevel is een gemetseld deel en een serre-achtig deel past bij de (oorspronkelijke) opzet van het pand, past bij de architectuur en past in de omgeving.

Ook over de aangepaste dakloggia adviseert de commissie positief. Deze valt nu binnen de contour van de kap, is een gat met dakvlak rondom en houdt zo de kap(vorm) herkenbaar.

Met de dakuitbouw in het linker zijdakvlak heeft de commissie eerder ingestemd.”

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.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 15 augustus 2023 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Bij advies van 29 januari 2024 van de Veiligheidsregio Haaglanden hebben zij eerst een negatief advies gegeven. Er zijn volgens hen onvoldoende maatregelen getroffen om het bouwwerk brandveilig te maken en te voldoen aan het Bouwbesluit.

Naar aanleiding van het overleg van de Veiligheidsregio is er op de begane grond een duidelijke verbetering zichtbaar met de tegenover elkaar liggende woningtoegangsdeuren en een 30 minuten brand- en rookwerende afscheiding van deze woningen op het trappenhuis.

Echter is dit op de verdiepingen niet het geval en is er een zogenoemde ‘portiek in portiek’ situatie gerealiseerd. Dit is voor de repressieve dienst geen werkbare situatie omdat dit te veel afwijkt van een portieksituatie zoals oorspronkelijk in het Bouwbesluit 2012 is bedoeld.

Er is geconstateerd dat er niet voldaan wordt aan de nieuwbouw ‘portieksituatie’. De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert om het aantal woningen te verkleinen naar twee woningen per bouwlaag waar via de nota van toelichting Bouwbesluit 2012 van artikel 2.104 lid 4 wordt verwezen naar het onderzoeksrapport ‘Brandveiligheid portiekwoningen’ van adviesbureau Nieman d.d. juni 2010. Een ander mogelijkheid is nog steeds om een separate tweede vluchtroute te situeren in/aan het bouwwerk. Dit alles zoals overeenkomstig in de eerste alinea van artikel 2.104.

Het advies om het aantal woningen te verkleinen is opgevolgd. Dit betekent dat er in totaal 8 woningen worden gemaakt en niet de 10 waarop de omgevingsvergunning is geweigerd. Tegen de geweigerde vergunning heeft u bezwaar aangetekend en heeft u aangepaste tekeningen bij de brandweer overgelegd. Wij hebben u in de gelegenheid gesteld om deze ondergeschikte wijzigingen alsnog via de officiële weg in te dienen.

Bij advies van 20 juni 2024 heeft de Veiligheidsregio Haaglanden alsnog een positief advies afgegeven op het gewijzigde bouwplan onder voorwaarden.

Er gelden voorwaarden om het bouwwerk brandveilig te maken en te voldoen aan het Bouwbesluit. Zij hebben geadviseerd u de aanvraag te verlenen onder bijgaande voorwaarden.

Voorwaarde:

1. Op tekening TEK-SET-A3-25 staat doorsnede C vermeld. Graag de doorsnedelijn waar deze is genomen vermelden op de plattegronden. Daarnaast ook doorsnede B toevoegen zoals vermeld inclusief de brandwerende scheidingen, zoals bedoeld in artikel 2.84.

Dit advies hebben wij gemotiveerd overgenomen.

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.

Er is met uw aanvraag en de in de verstrekte aangepaste 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 constructietekeningen en berekeningen;
- de gegevens van de fundering;
- een verantwoording van de stabiliteit van de (bestaande) constructie;
- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.

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.

Artikel 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.

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.

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 'Duinoord'

Uw aanvraag past niet in artikel 17.2.1 onder b van dit bestemmingsplan omdat de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden door het realiseren van de dakuitbouw.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken van deze planregel is mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 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 afwijking van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Het pand ligt in de wijk Duinoord en is gelegen binnen het rijksbeschermd Stadsgezicht 'Duinoord' wat erop gericht is om de waardevolle karakteristieken binnen dit gebied in stand te houden en te versterken. Hierdoor dient er extra voorzichtig te worden omgegaan met aantasting van bestaande panden en binnenterreinen door bijvoorbeeld (dak) aanbouwen, bijbouwen en dakterrassen.

Het voorstel beoogt de bestaande kapconstructie aan te passen door middel van een dakuitbouw in het zijdakvlak. Deze dakuitbouw overschrijdt de voorgeschreven goothoogte waardoor de aanvraag in strijd is met de geldende bouwregels van het bestemmingsplan.

Doordat de dakuitbouw op voldoende afstand is gelegen van het voor- en achterdakvlak en de volumeopbouw van de kapconstructie niet onevenredig wordt aangetast, en daarmee ook het daklandschap in voldoende mate behouden blijft, is de voorgestelde dakuitbouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar.

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: Beantwoording reacties

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is een schriftelijke reactie ingediend. Deze reactie ontvingen wij van: indiener

Wij moeten voldoen aan de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarom hebben wij de persoonsgegevens geanonimiseerd en vervangen door indiener. De persoonsgegevens zijn bij ons bekend.

Samengevat heeft de schriftelijke reactie betrekking op het volgende:

1. Er is vanuit belanghebbenden geen enkele communicatie naar mij geweest. Ik moet daarom in deze reactie afgaan op de aanvraag en moet mij daarom beperken tot een aantal in het oog springende zaken;
2. Het pand is gesitueerd in het rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord. Het was ook mogelijk geweest om een nieuwe achtergevel te ontwerpen door de bestaande te wijzigen, in plaats van het geheel verwijderen van die gevel. Het zou fijn geweest zijn als meer teruggegrepen werd op historisch inzicht om aansluiting te vinden met de panden van nrs. 127, 129 en 132. Een aansluiting in kleurstelling is ook niet aanwezig. Wat wel opvalt is dat in de aanvraag opgenomen ‘stedenbouw analyse (achtergevels)’ zo te zien bij 97 sprake is van een serre 1 laag, dus zeker niet 2 laags over de gehele breedte zoals betoogd, bovendien sluit deze aan bij de burens 95 die daar zo te zien ook een uitbouw hebben. Zo te zien is daar op de 1^e verdieping een overkapt terras. Overigens is het niet nr. 105 maar nr. 103. Of de aangehaalde voorbeelden voldoen aan de definitie van rijksbeschermd stadsgezicht en binnen de visie van de gemeente passen kan ik uiteraard geen uitspraak doen. Historisch besef, het is genoegzaam bekend dat nr. 127 het pand was van de bekende Haagse schilder Willem Maris (1844 - 1910). De 2^e verdieping was het atelier en kent een hoogte van 5,5 meter. De serre is zeker van zijn hand dan wel, gezien het gebruik van Amerikaans grenen en bijbehorende stijlenmerken uit die periode. Hoe het voorgestelde ontwerp van 125 zich verhoudt tot de authentieke uitstraling van de panden 127, 129 en 131 kan ik niet beoordelen, maar een stijlbreuk is het zeker, ook in kleur. Ik keur het voorgestelde ontwerp af, het heeft niet de monumentale uitstraling die je zou verwachten als we de panden 127, 129 en 131 in ogenschouw nemen;
3. In dit voorstel waarbij een nieuwe gevel als ‘uitbouw’ wordt voorgesteld zal licht en zicht ontnomen worden bij de aangrenzende panden. Het nieuwe voorgestelde dakterras van nr. 125 bestrijkt in dit voorstel de gehele breedte. De bijbehorende afscheiding belemmert volledig het licht en zicht vanuit nabij gesitueerde panden;
4. In de aanvraag is het onduidelijk of er bijvoorbeeld geheid moet worden en welke schade dat zou kunnen veroorzaken aan de belendende panden. Het is dus van belang dat de ingezette technieken beschreven zijn onder toevoeging van relevante garantiebepalingen dat schade uitgesloten is voor belendende percelen. Ook is onduidelijk hoe schade aan de goot en afvoer van nr. 127 wordt voorkomen bij de constructie en oplevering;
5. De opmerking dat het “nieuw te bebouwen deel binnen het ‘bouwvlak’ valt is mij niet duidelijk. Als ik google op de vermelde Oriëntatiekaart Bouwinitiatieven Den Haag vind ik een kaart waarop alleen kadastrale grenzen en perceelnummers zijn aangegeven. Het is dus onduidelijk welk punt hier gemaakt wordt in de aanvraag met verwijzing naar bouwvlak;

6. Onduidelijk is (althans voor een leek) wat er op het dak gaat gebeuren, het lijkt erop dat er een uitbreiding komt in de vorm van een verbrede dakkapel. Het volgende is van belang, de afvoer van 125 komt uit op de goot van 127, dit is de onderliggende goot. Ondanks het feit dat die goot steeds uitgeruimd wordt, is er recent nog een overstroming geweest waarbij waterschade is ontstaan. Recent heeft nr. 127 daarom een extra uitstort, als noodventiel, aan laten leggen die dwars door de gevel gaat zodat het water op de straat gestort wordt, dit is tevens het signaal dat de goot weer ontstopt moet worden. Het is dus van belang dat aangegeven wordt welke maatregelen en voorzieningen getroffen worden om waterschade aan nr. 127 te voorkomen. Eenieder moet zijn eigen afvoer regelen, dus afdoende maatregelen zijn op zijn plaats;
7. Op verschillende tekeningen/doorsnedes die aangemerkt zijn als 'bestaand' lijkt het of er al een uitbouw is op het dak van 125, dat is niet het geval.
8. Onduidelijk is of er allerlei afvoeren vanuit de appartementen van nr. 125 op het dak geplaatst worden die overlast veroorzaken naar de slaapkamers van andere woningen;
9. Onduidelijk is hoe onderhoud mogelijk is aan de muur van nr. 127. In de documentatie is niets terug te vinden, en zoals gezegd is er nooit contact opgenomen met mij;
10. Het is bekend dat parkeren een drama is, de panden vallen onder Duinoord, qua parkeren onder de Zeehelden. Er kan niet voor de deur van 127 geparkeerd worden. Welnu de overzijde is om onbegrijpelijke redenen overdag door de week en ook op zaterdag toegewezen als winkelgebied en niet beschikbaar voor bewoners en haar bezoekers in voorgenoemde tijdvak. Dit resulteert in boetes omdat de volgende ochtend men het wel eens vergeet de auto tijdig te verplaatsen. Daarnaast staat het aan de bewonerskanten vaak vol met containers, dat zal bij de voorgestelde verbouwing niet anders zijn, immers het voorstel behelst een complete sloop en verbouwing tot nota bene 10 koopappartementen. De parkeerdruk zal dus sterk toenemen. Het pand Laan van Meerdervoort 125 heeft nota bene een eigen parkeerplaats met eigen ingang aan de Obrechtstraat die direct grenst aan de achteringang van dit pand. Dit is ook te zien op de oriëntatiekaart als genoemd in punt 5, te weten op de percelen 8894, 8896, 6545 en 6546. Deze panden aan de Obrechtstraat behoren, voor zover ik weet, aan huidige eigenaar en zullen zeker onderdeel vormen van de transactie(s). Misschien niet op het eerste gezicht maar in vastgoedland is het aannemelijk dat parkeerplekken meegenomen is in welke vorm dan ook. In dit geval zal de parkeerdruk dus met 100% toenemen omdat het huidige kantoor een eigen parkeerplaats heeft met een eigen achteringang naar deze parkeerplaats. Onduidelijk is wat dit alles betekent voor de huidige bewoners aan de Laan van Meerdervoort qua parkeergelegenheid gedurende een eventuele verbouwing en minstens zo belangrijk in de toekomst. Het ligt overigens in de rede dat 125 op de bestaande parkeerplaats parkeert. De huidige toelichting is dus nietszeggend en overbodig en voor een leek ook niet te volgen. Bij 10 koopappartementen verwacht je al snel 10 auto's.

Naar aanleiding van het voornemen om in heroverweging de vergunning te verlenen is de indiener in de gelegenheid gesteld een aanvullende reactie te geven. De indiener heeft hiertoe de concept-vergunning in heroverweging ontvangen en van de mogelijkheid tot reageren gebruik gemaakt. In de aanvullende reactie geeft de indiener de aanvraag eerder te hebben afgekeurd en dat indiener geen aanleiding ziet om hierop terug te komen op basis van de concept-vergunning.

11. Wel geeft indiener aan dat in de concept-vergunning wordt gesproken over een bijgebouw en dat indiener deze niet terugvindt in de tekeningen. Tevens geeft indiener aan dat er inmiddels bomen zijn verwijderd. En dat deze ook niet zijn ingevuld op de tekening. Dit roept de volgende vragen op.
 - Wat wordt verstaan onder “voldoende afstand van de bestaande bebouwing”
 - Welke posities zouden dan goedgekeurd worden voor plaatsing van een bijgebouw, bv in verband met fundering indien dat nodig mocht zijn.
 - Houdt de Welstands- en Monumentencommissie wel rekening met het totaalplaatje zoals een burger dat ziet en dus ook rekening houdt met de monumentale bomen in de betrokken percelen.

Ten aanzien van de reacties van indiener overwogen wij als volgt:

- ad 1. Hoewel Den Haag goede communicatie tussen een initiatiefnemer en de omgeving belangrijk vindt, bestonden er ten tijde van de indiening van de aanvraag nog geen wettelijke mogelijkheden om een aanvrager tot communicatie te verplichten. Wel hebben wij van het inkomen van de aanvraag een kennisgeving gepubliceerd, en ook van het nu genomen besluit zullen wij een kennisgeving publiceren. Daarmee kan de omgeving toch kennisnemen van het initiatief;
- ad 2. Ter beoordeling van de esthetiek van het bouwplan en de inpassing ervan in het beschermd stadsgezicht hebben wij het plan voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie van Den Haag. De commissie heeft, na een aanpassing van het ontwerp, een positief advies uitgebracht. De volledige beoordeling kunt u lezen in de motivering van het besluit. Esthetiek is bij uitstek een onderwerp dat door verschillende partijen verschillend beleefd kan worden. Bij botsende meningen zullen wij echter doorslaggevende betekenis toekennen aan de beoordeling van de Welstands- en Monumentencommissie. Voor de volledigheid merken wij op dat de reactie van reclamant dateert van voor de aanpassing van het bouwplan. Wellicht zijn de bedenkingen van reclamant op dit punt door de aanpassingen al geheel of gedeeltelijk weggenomen;
- ad 3. De uitbouw is passend binnen de bouwmogelijkheden die de raad heeft opgenomen in het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan ‘Duinoord’. De toestemming om op deze locatie een uitbouw te realiseren is dus bij raadsbesluit in het verleden al gegeven. Wij kunnen die toestemming niet ter discussie stellen bij de aanvraag om een vergunning waarmee gebruik wordt gemaakt van die bouwruimte. Om deze reden kunnen ruimtelijke gevolgen van de uitbouw, zoals de gevolgen voor lichtinval en uitzicht, niet bij de beoordeling van deze aanvraag betrokken worden;
- ad 4. Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor) is de vergunning verleend onder voorwaarde dat de constructietekeningen en berekeningen en de gegevens van de fundering voor aanvang van de bouw nog moeten worden aangeleverd. In het algemeen merken wij op dat het uitvoeren van een vergunning geheel voor rekening van de vergunninghouder en zijn uitvoerder komt. Zij zijn ervoor verantwoordelijk dat de (ver)bouw op een veilige manier gebeurt en dat er geen schade ontstaat aan mandelige bouwdelen of aan eigendommen van derden;

- ad 5. De term 'bouwvlak' is een begrip uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Duinoord'. Dat is een aanduiding waarin in de regels van het bestemmingsplan het voorschrift verbonden is dat hoofdgebouwen zich binnen deze aanduiding moeten bevinden. Uitbouwen en andere ondergeschikte bebouwing mag onder voorwaarden buiten het bouwvlak gesitueerd worden. Het bouwvlak is wel te zien op de oriëntatiekaart, maar is misschien makkelijker vindbaar op de landelijke voorziening voor het bekijken van omgevingsplannen en bestemmingsplannen, het Omgevingsloket te <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>;
- ad 6. In het bouwplan zit in het linker dakvlak inderdaad een dakkapel. De door reclamant genoemde bezwaren ten aanzien van verstoppingen van de goot en daaruit voortvloeiende waterschade zijn echter geen gegevens die wij bij de beoordeling van de aanvraag kunnen betrekken. Het beoordelingskader voor bouwactiviteit wordt gevormd door de landelijke bouwregelgeving (het Bouwbesluit, thans Besluit bouwwerken leefomgeving). Het gebouw inclusief de hemelwaterafvoer voldoet aan de eisen uit deze regelgeving. Zorg voor de goede werking van gemeenschappelijke afvoer moet tussen burens onderling geregeld worden;
- ad 7. Ons zijn geen discrepanties tussen de tekeningen van de bestaande situatie en de werkelijke bestaande situatie opgevallen. Mogelijk refereert reclamant naar de daklichten die aanwezig zijn in het rechter dakvlak (die kunnen op bovenaanzichten op dakkapellen lijken), of naar de dakkapel die in het voordakvlak aanwezig is;
- ad 8. Op het tekenwerk is inderdaad een aantal rookgasafvoer aanwezig in de dakschilden. In het algemeen leveren rookgasafvoer op deze afstanden echter geen overlast op;
- ad 9. Een eigenaar blijft te allen tijde verantwoordelijk voor onderhoud aan het eigen pand. Voor de beoordeling van een vergunningaanvraag is dat echter geen relevant aspect. Als er afspraken tussen burens nodig zijn om goed onderhoud te kunnen plegen, dan vertrouwen wij erop dat burens daartoe met elkaar in overleg treden;
- ad 10. Zoals ook vermeld in de nadere aanwijzingen onder deze vergunning, komen de (toekomstige) bewoners van de woningen geheel niet in aanmerking voor parkeervergunningen voor de openbare straat, en zal de parkeerdruk in de openbare ruimte dus niet structureel toenemen. Ook overigens voldoet het bouwplan aan de eisen en mogelijkheden die opgenomen zijn in het Haagse parkeerbeleid. In de motivering van dit besluit is een uitgebreide onderbouwing aan de hand van de Nota parkeernormen Den Haag opgenomen.
- ad 11. In de aan u toegestuurde concept-vergunning in heroverweging is per abuis een welstandsbeoordeling opgenomen die betrekking heeft op het oprichten van een bijgebouw in de achtertuin. Dit welstandsadvies komt uit de vergunning voor het plaatsen van een bijgebouw in de tuin van de kantoren Laan van Meerdervoort 125, 125B en 125C aan de achterzijde met kenmerk 202322803/8864171, verleend op 10 januari 2024. Dit is een omissie onzerzijds. Het welstandsadvies is onterecht opgenomen aangezien de onderhavige vergunning geen betrekking heeft op een bijgebouw, het achtererf en de bomen.

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 D: 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/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.

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.

Woonvergunning

- een 'huisvestingsvergunning' voor het huren van een woning;
- een 'omzettingsvergunning' voor het omzetten van een woning in kamerbewoning.

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

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 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/;
- 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;
- het beperken van de risico's van het plaatsen van zonnepanelen. Het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV) heeft een handreiking gepubliceerd waarin de risico's worden beschreven en hoe deze kunnen worden beperkt. U kunt het rapport downloaden via de site www.nipv.nl. Hier vindt u de rapportage 'Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen'. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker van het gebouw om deze risico's te accepteren of aanvullende voorzieningen te treffen.

Overig

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- 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/;
- In de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308744) vindt u meer informatie over manieren om klimaatbestendigheid in relatie tot uw initiatief te bevorderen, zoals het realiseren van voldoende waterberging ter vermindering van droogte.