

Documentenlijst Overzicht

Algemene informatie:

Dossier:VTH2024-00964
Type: Aanvraag omgevingsvergunning (WABO) behandelen
Omschrijving: 5 Woningen W v Outhoornstr. 91c / Altingstr. 44
Adres: Altingstraat 44, Willem van Outhoornstraat 91 C

Datum Overzicht: 01-07-2025

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem
Bestandsnaam: Anoniem - Verlening omgevingsvergunning_638869518598924998.docx.pdf
Documentid: 38574297
Bestandsgrootte: 0,39



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk

VTH2024-00964

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening omgevingsvergunning voor Willem van Outhoornstraat 91C en Altingstraat 44

Geachte [geanonimiseerd],

Op 29 december 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 5 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen en tuinen ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Willem van Outhoornstraat 91C en de woning Altingstraat 44 op de bestaande fundering en begane grondvloer.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Beoordeling

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

Ter inzage

Het besluit, de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van 24 maart 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen hebben ons standpunt over de aanvraag niet gewijzigd. Een reactie op de zienswijze vindt u in de bijlage C.

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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

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

- A. Activiteit 'Bouwen'
 - B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
 - C. Beantwoording zienswijzen
 - D. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'
- De documentenlijst en de daarin genoemde documenten

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.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na afloop van de beroepstermijn of de uitspraak op het verzoekschrift mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

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.

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.

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 'Bezuidenhout, 1^e herziening'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-2' met de functieaanduiding 'bedrijf' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' is opgenomen.

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en uitsluitend op de begane grondlaag, ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf' tevens voor bedrijven die behoren tot de categorieën A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging als opgenomen in bijlage 4 van de regels van het bestemmingsplan, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen. De beoogde 5 woningen met bijbehorende terreininrichting passen daarmee in de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt op grond van artikel 4.2.1, onder a en artikel 8, onder b van de regels van het bestemmingsplan dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn toegestaan en deze bebouwingsgrens niet mogen overschrijden. Volgens de ingediende gegevens liggen woningen 2 tot en met 5 volledig buiten het bouwvlak. Hiermee blijkt dat uw aanvraag hier niet in past in de bouwregels van het bestemmingsplan.

Verder zijn twee maatvoeringsvlakken in het bestemmingsplan vastgelegd. Langs de Altingstraat ligt een maatvoeringsvlak gelijk met het bouwvlak. Hierin is een groot gedeelte van woning 1 gelegen (vanaf de voorgevel tot de patio). Voor dit maatvoeringsvlak is bepaald dat dit volledig mag worden bebouwd (artikel 4.2.1 onder b) tot een maximum bouwhoogte van 10 meter (artikel 4.2.1 onder d). Hier voldoet het bouwplan van één bouwlaag aan.

Het overige gedeelte van de kavel ligt in een maatvoeringsvlak met een maximum bebouwingspercentage van 50% (artikel 4.2.1 onder c) en een maximum bouwhoogte van 3,5 meter (artikel 4.2.1 onder d). Hier voldoet het bouwplan aan met een bebouwingspercentage van circa 38% en een bouwhoogte van 3,5 meter.

De zonnepanelen, dakramen, leidingen boven het dak en de warmtepompen zijn ondergeschikte bouwdelen. Een overschrijding van de in het plan opgenomen bouwhoogten als gevolg van deze elementen is daarom toegestaan (artikel 8 onder c).

De pergola ter plaatse van de parkeerplaatsen en de privacyschermen tussen de tuinen zijn bouwwerken geen gebouw zijnde waarvoor een maximale hoogte geldt (artikel 4.2.2 onder a). De pergola's voldoen als overige bouwwerken aan de maximale hoogte van 3 meter. De privacyschermen voldoen als terreinafscheiding aan de maximale hoogte van 2 meter.

Volgens de parkeernormen en kaart, zoals opgenomen in bijlage 1, 2 en 3 van de regels van dit bestemmingsplan, is beoordeeld of op het onbebouwde terrein dat bij de vijf woningen behoort voldoende ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen (artikel 9 onder b).

Er is sprake van een verbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen is werkdag-avond. De parkeereis is daarbij vastgesteld op 3 parkeerplaatsen voor twee appartementen met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 70 m² en drie appartementen met een bruto vloeroppervlakte van tussen de 71-100 m². De aanvraag voorziet in de parkeereis met 4 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Vervolgens is beoordeeld of een ruimte voor het parkeren van een personenauto voorwat betreft de afmetingen zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van een parkeerruimte in geval van haaks parkeren, ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter bedraagt (artikel 8 onder g). Overeenkomstig het bouwplan voldoen de parkeerplaatsen aan deze afmetingen.

De aanvraag voldoet aan de regels met betrekking tot parkeren.

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.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan 'Bezuidenhout, 1^e herziening', omdat vier van de vijf woningen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout, 1^e herziening'. 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 18 september 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie adviseert positief over de hoofdopzet van de invulling van het binnenterrein: vier woningen ontsloten vanaf het binnenterrein en een vijfde woning op de begane grond van de bebouwing aan de Altingstraat. De gevelwijzigingen die voor de vijfde woning nodig zijn, zijn in 2022 geaccordeerd.

De belangrijkste kwaliteit en de belangrijkste opgave van deze ontwikkeling is de hoftypologie. De locatie is bereikbaar vanaf de Willem van Outhoornstraat, via een poort (informatie over een nieuwe poort met bellentableau en brievenbussen ontbreekt) via een gang naar het binnenterrein. Dat binnenterrein wordt omringd door de tuinen van de bestaande bebouwing, in het binnenterrein bevinden zich de parkeerplaatsen en privé buitenruimten van de vier woningen, bevindt zich wat gemeenschappelijke buitenruimte en staat de voorgevel van de nieuwe woningen. Deze aspecten vragen een integraal ontwerp.

Als afscheiding naar de buurtuinen is een houten schutting gevisualiseerd met enkele leibomen in bakken. Leibomen scheiden ook de parkeerplaatsen, waarachter zich een pad naar de privé terrassen bevindt. De voorgevel is van blank hout met een donkergrijze dakrand en donkergrijze puien. Gecombineerd met het behoud van het grootste deel van de huidige betonnen bestrating heeft dit ontwerp te weinig kwaliteit in zichzelf en in relatie tot de omringende bebouwing.

De commissie adviseert het binnenterrein als hoofdmoment in te zetten, als centrale en collectieve plek. Die plek zou zo groen mogelijk moeten worden ingericht, waar mogelijk met lagere en hogere begroeiing in de volle grond. In die groene inrichting kan geparkeerd worden. Ook de privé buitenruimten zouden groen ingekleed moeten worden, inclusief een meeontworpen privacy-oplossing. De woongevel vraagt meer uitstraling en meer kwaliteit. Dit is de enige zichtgevel, het gezicht van de individuele woningen en van de rij. Hoogwaardige materialen en detaillering moeten dit gezicht maken. De schutting kan daarbij aansluiten.”

Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 11 december 2024 aan de hand van de Welstandsnota opnieuw geoordeeld dat het gewijzigde bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie zag nog mogelijkheden om het ontwerp simpeler en sterker te maken. Daarbij kon de commissie niet instemmen met de poort die de hof af zou sluiten. De positie direct aan de straat en de rustieke vormgeving zouden de poort een vreemd element in de Willem van Outhoornstraat maken. Een hekwerk dat iets terug ligt van de straat en met een meer stedelijke uitstraling (transparanter en strakker) past naar het oordeel van de commissie beter.

Naar aanleiding van dit advies heeft u wederom gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 22 januari 2025 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie adviseert positief over de integrale – architectuur en landschap – aanpak van deze opgave. Het industriële binnenterrein, ontsloten vanaf de Willem van Outhoornstraat, wordt getransformeerd in een hof met vier woningen. Een vijfde woning bevindt zich op de begane grond van de (bestaande) bebouwing aan de Altingstraat. De gevelwijzigingen die voor het realiseren van deze vijfde woning nodig zijn, zijn in 2022 al geaccordeerd.

Het ontwerp bestaat uit de poort aan de Willem van Outhoornstraat, de bekleding van de erfscheidingen met de omringende bebouwing en de gevel van de vier woningen. Deze onderdelen vormen de omkadering van een hof die is ingericht als verkeersgebied, parkeerterrein en groene buitenruimte.

De gevel heeft een eenduidige indeling en een neutrale architectonische uitwerking, een vanzelfsprekende invulling van een binnengebied. De houten ‘voering’ van de rest van de hof past hier goed bij.

De inrichting van de hof lost de verschillende functies goed op. Met tuinelementen worden de grenzen tussen privé en collectieve buitenruimte gemaakt, de scheiding tussen de parkeerplaatsen en wordt groene kwaliteit toegevoegd aan het binnengebied als geheel – inclusief de omringende bebouwing. De poort doet mee in de taal van de hof, wat door de positie terug liggend van de straat goed kan.”

Wij nemen de adviezen van de commissie over. Daar waar de commissie spreekt over “De gevelwijzigingen die voor het realiseren van deze vijfde woning nodig zijn, zijn in 2022 al geaccordeerd.” doelt zij op de verleende omgevingsvergunning van 23 augustus 2022, onder nummer 202207650/8394375, voor het veranderen van de bedrijfsruimte Altingstraat 44 tot woning met een patio en het realiseren van een dakterras. In deze omgevingsvergunning is sprake van dezelfde gevelwijziging als nu voorligt en is geoordeeld dat het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Technische regels

Bouwverordening

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 13 september 2024 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning echter worden verleend en in werking treden. Voorafgaand aan de daadwerkelijke start van de bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten sanerende maatregelen correct worden gemeld. Dit kan mogelijk met een melding van de milieubelastende activiteit (Mba) saneren van de bodem.

Om verplaatsing van de grondwaterverontreiniging te voorkomen mag tijdens de bouwwerkzaamheden geen grondwater worden onttrokken zonder een melding te doen bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

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

Voorschriften

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

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

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

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

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

Voorafgaand aan de daadwerkelijke start van de bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten sanerende maatregelen correct worden gemeld. Dit kan mogelijk met een melding van de milieubelastende activiteit (Mba) saneren van de 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 berekening waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet met betrekking tot de belastingen uit de nieuwbouw;
- een verantwoording van de stabiliteit.

Benodigde overige gegevens:

- een veiligheidsplan.

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op deze website: omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 8313881 en ons referentienummer VTH2024-00964.

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;
- een actuele planning van de data waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden;
- als op grond van artikel 7.5 of 7.5a een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b moet worden aangesteld: de naam en contactgegevens van die coördinator, en
- overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden.

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 kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op deze website:

omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen.

- Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 8313881 en ons referentienummer VTH2024-00964.

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.

Op basis van de Bouwverordening

Artikel 2.4.2 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond

Voorafgaand aan de daadwerkelijke start van de bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten sanerende maatregelen worden getroffen.

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 'Bezuidenhout, 1^e herziening'

Uit de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' is gebleken dat uw aanvraag niet past in artikel 4.2.1 onder a en artikel 8 onder b van dit bestemmingsplan, omdat vier woning in zijn geheel en één woning voor een deel buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Hiermee worden ook de bebouwingsgrenzen van het bouwvlak overschreden.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is ook niet mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 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 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Willem van Outhoornstraat 91C en Altingstraat 44 Den Haag' van Huisman Ruimte, met 0518/RH/20250226, d.d. 26 februari 2025, die bij deze aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan alle relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Aanvullend overwegen wij als volgt.

Het initiatief is gelegen op adressen Altingstraat 44 en Willem van Outhoornstraat 91C. Deze bevinden zich in de noordoostelijke hoek van Bezuidenhout waar de bebouwingsstructuur wordt gevormd door de onder een hoek staande radialen van De Sillestraat en Stuyvesantstraat. Hiermee wordt de overwegend orthogonale bebouwingsstructuur van Bezuidenhout verbijzonderd. Het initiatief is daardoor gelegen in een bouwblok met een driehoekige opzet en een afgestompte zijde aan de zijde van een pleintje aan De Sillestraat.

Het bouwblok bestaat grotendeels uit 3-laagse bebouwing met een plat dak en Haagse portiekwoningen. Het bouwblok heeft een ruim opgezet binnenterrein en wordt gekenmerkt door diverse eenlaagse aan- en bijgebouwen waardoor op het binnenterrein licht en lucht wordt ervaren. De zijde van de Altingstraat bevat aan de achterzijde diverse grote aanbouwen. Zij vormen gezamenlijk één groot volume van één bouwlaag. Op de verbeelding van het bestemmingsplan geldt ter plaatse van de twee adressen bestemming 'Wonen - 2'. Daarbij geldt voor de Willem van Outhoornstraat 91C een functieaanduiding 'bedrijf'.

Ter plaatse van een groot deel van het bestaande volume is geen bouwvlak getekend. De aanvraag overschrijdt hierdoor feitelijk het bouwvlak. Doordat er ter plaatse van vier van de vijf woningen een bouwvlak ontbreekt, is het realiseren van deze woningen ook in strijd met de planregels. Beoordeeld is of vanuit planologisch oogpunt specifieke redenen bestaan, die een afwijking van het bestemmingsplan en medewerking aan het initiatief zouden kunnen rechtvaardigen.

Gebruik

Aanvrager ambieert het veranderen van de woning Van Altingstraat 44 en de bedrijfsruimte Willem van Outhoornstraat 91C tot vijf woningen met parkeren op eigen terrein. Medewerking aan dit voornemen is in beginsel in strijd met het doel van het bestemmingsplan. Specifiek wordt hier bedoeld op het gebruik van het binnenterrein dat primair ondersteunend dient te zijn aan de hoofdgebouwen binnen het aangegeven bouwvlak aan de zijde van de Altingstraat. Echter, de situatie ter plaatse is historisch zo gegroeid dat in de bestaande situatie reeds sprake is van autonoom gebruik van het gebouw op het binnenterrein voor bedrijfsactiviteiten. Het zelfstandige gebruik blijkt onder andere uit de bouwkundige situatie en de adressaanduiding van het gebouw. Herontwikkeling en verbouw van het pand dat gepaard gaat met een wenselijke kwaliteitsslag van het binnenterrein is daarom planologisch voorstelbaar. Het parkeren op eigen terrein in combinatie met de vergroening van het binnenterrein zijn hierbij voorwaardelijk. De woonfunctie is, afgezien van de functieaanduiding 'bedrijf', nog steeds de wenselijke en tevens juridisch vastgelegde bestemming van het pand. Het herstellen van de woonfunctie is daarmee in lijn met het bestemmingsplan en hier is planologisch gezien dan ook niet strijdig met het bestemmingsplan.

Bouwvolume

Het initiatief betreft een verbouwing die nagenoeg geheel binnen het bestaande bouwvolume plaatsvindt. Overeenkomstig het bestemmingsplan wordt de inhoud van een bouwwerk gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Het dakoverstek van het nieuwe dak vormt de enige toename van het bouwvolume ten opzichte van het feitelijk aanwezige bouwvolume.

Met het voorgestelde bouwplan wordt er circa 330 m² buiten het bouwvlak voorgesteld.

Er wordt voldaan aan het maximale bebouwingspercentage van 50% op deze locatie.

In de regel wordt terughoudend geadviseerd over het verbouwen van bouwwerken naar (zelfstandige) woningen, of wonen op het binnenterrein. Het gaat dan om kleine woningen zonder buitenruimten, die solitair worden ontwikkeld en eventuele integrale planontwikkeling met ruimtelijke kwaliteitsverbetering van grotere binnenterreinen in de weg staan. Het gaat hier echter om een bouwwerk dat onderdeel uitmaakt van een ensemble van geclusterde bestaande bouwvolumes en daardoor buiten het bouwvlak valt. Hier wordt geen (atypisch) autonoom nieuw hoofdgebouw toegevoegd. Hierbij voegt de woning aan de Altingstraat zich met de nieuwe voorgevel beter om de stedelijke context. Het bouwblok kent een beperkte ruimtelijke opzet en het gaat hier om nagenoeg gelijk bouwvolume als de bestaande bebouwing, daarmee is dit volume ruimtelijk voorstelbaar.

Ontsluiting

De woning aan de Altingstraat 44 wordt via de Altingstraat ontsloten. Dit zorgt ervoor dat er geen anonieme gevel aan de straat ontstaat en draagt daarmee bij aan de ruimtelijke kwaliteit en betere beleving vanaf de openbare weg. De vier woningen op het binnenterrein worden via het binnenterrein ontsloten. Het terrein is toegankelijk via een gemeenschappelijk passage aan de Willem van Outhoornstraat. De passage wordt door zowel bewoners als voertuigen gebruikt. Landschappelijk wordt de passage met een groene begrenzing ingetekend, wat ruimtelijk passend is bij de typologie van hofwoningen.

Buitenruimte

De inrichting van het binnenterrein is groen ingetekend. Een zo groen mogelijke en minimaal verharde inrichting is hier het uitgangspunt vanuit woonkwaliteit en klimaatadaptatie. Voor de verharding van de parkeerplaatsen is daarbij gedacht aan waterdoorlatende verharding in de vorm van open betontegels gevuld met Tijn en voor de rest van het binnenterrein aan open betontegels gevuld met siergrind.

Ons kenmerk

VTH2024-00964 - Verlening omgevingsvergunning

Daarnaast bestaat de groene inrichting uit pergola's met Jasmijn en roosters met klimplanten tegen de muur en borders kleine bomen, struiken, grassen, bodembedekkers, vaste planten en heesters.

Vooroverleg waterschap

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft bij brief van 14 januari 2025 met documentnummer D-25-141302 en zaaknummer Z-25-123776 aangegeven dat zij met het voorontwerp van de omgevingsvergunning instemt.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015, RIS 288041, heeft de gemeenteraad een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Uw aanvraag valt onder categorie 1.b, nu uw aanvraag de realisering betreft, van woningen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering, tot een maximum van 250 woningen.

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 ZIENSWIJZEN

Tijdens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de aanvraag zijn zienswijzen ingediend.

In de zienswijzen wordt verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Samengevat hebben de reacties betrekking op het volgende:

1. Reclamant staat in beginsel positief tegenover de huidige plannen en herontwikkeling. De functiewijziging van een industriële activiteit naar kleinschalige woningbouw acht reclamant passend binnen de stedelijke context van de wijk. De voorgestelde woningbouw kan de leefbaarheid verhogen en vormt een stedenbouwkundige verbetering. Zeker in een tijd waarin meer woonruimte gewenst is. Ook heeft reclamant aangegeven dat de omzetting van de bestemming de activiteiten op het achter terrein significant verhoogt in vergelijking tot de bestaande situatie. Dat lijkt onoverkomelijk en is te begrijpen en te accepteren. De toepassing van duurzame technieken wordt toegejuicht en dit is ook onvermijdelijk gezien de duurzame uitdaging waar we allen voor staan. (zw5)
2. Reclamanten hebben zorgen over het ontstaan van overlast en aantasting van de gezondheid door sloop- en bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer (lawaaï, stof, trillingen, lichtvervuiling, parkeeroverlast door het bouwverkeer). De overlast bestaat bijvoorbeeld uit de noodzaak de ramen en ventilatieroosters dicht te houden in verband met stofontwikkeling en lawaaï. Dat kan leiden tot oververhitting in huis en minder wooncomfort. Ook leidt dit tot een beperking om gebruik te maken van buitenruimtes, aangezien alle balkons en tuinen van de omliggende appartementen naar de bouwplaats gericht zijn, vaak op enkele meters afstand. (zw1, zw2 en zw4)
3. Ook bestaan er zorgen over de veiligheid. Het hijsen van materiaal over de bestaande gebouwen vormt een extra risico voor de gebouwen en bewoners. De smalle opening en draaiing voor de ingang van het perceel aan de Willem van Outhoornstraat levert een extra risico op voor de zijmuur van het gebouw (zware vrachtwagens zouden het gebouw kunnen raken). (zw2)
4. Reclamant wijst op beperkte bereikbaarheid door de brandweer. Zowel tijdens de bouwwerkzaamheden als na ingebruikname van de appartementen. Door de enkele smalle toegang tot het perceel vanaf de Willem van Outhoornstraat is het onduidelijk of er voldoende ruimte is voor de brandweer om het gebied te betreden. Dit is vooral van belang als er elektrische auto's op het erf worden geparkeerd (elektrische auto's branden met een zeer hoge hitte-intensiteit). Een dergelijke brand kan aanzienlijke materiële schade en gezondheidsproblemen veroorzaken. Dit is nu al een probleem met het huidige gebruik van het perceel door een autohandel waar meer dan 50 auto's op het perceel worden gestald. Aangezien de auto's tot aan de poort opgestapeld staan en de ingang blokkeren, is het twijfelachtig of de brandweer toegang kan krijgen tot het terrein. (zw2)
5. Reclamanten zijn bezorgd over de aantasting van de omliggende gebouwen door trillingen en werkzaamheden. Omliggende woningen zakken in de grond. Door de nieuwe bebouwing zal dit erger worden. Reclamant verzoekt het college van B & W om bij de uitvoering van de werkzaamheden strikte voorwaarden op te nemen omtrent trillingsarme sloop- en bouwmethoden en om eventueel monitoring van trillingen en voorafgaande bouwkundige opnames bij omwonenden af te dwingen. Toezicht door de gemeente op naleving van deze voorwaarden evenals preventieve maatregelen voor stofvorming is essentieel. (zw1, zw2, zw4, zw5)

6. Er ontstaat extra druk op bestaande infrastructuur, zoals het elektriciteitsnet, telecomnetwerk en de watervoorziening. Er kunnen verstoringen optreden aan ondergrondse leidingen. Op dit moment vallen omvormers uit bij overspanning. (zw1, zw2, zw5)
7. Reclamanten hebben zorgen geuit over blootstelling aan asbest, zij wijzen op de noodzaak een grondige inspectie uit te voeren vóór de sloopactiviteiten. (zw1, zw2, zw4)
8. Er zijn zorgen over mogelijke bodemverontreiniging, ontstaan doordat het perceel is gebruikt als opslagplaats voor gebruikte auto's en vuilstort. Daarnaast heeft reclamant gewezen op milieuverstoring tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. (zw4 en zw2)
9. Het uitzicht wordt belemmerd. (zw1)
10. Het bouwplan kan leiden tot inkijk in de woning. (zw1)
11. Door het afnemen van de mogelijkheid om van de zon te genieten, zal de waarde van omliggende woningen beïnvloed worden. (zw1)
12. De parkeerdruk is op dit moment hoog. Door het initiatief zal het parkeerprobleem verergeren. Het initiatief omvat ook de realisatie van parkeerplaatsen, maar als de toekomstige bewoners meer dan één auto hebben, zal de parkeerdruk in de straat toenemen. Verzocht wordt om in het besluit op te nemen dat met betrekking tot de te realiseren woningen nu én in de toekomst geen aanspraak gemaakt mag worden op een parkeervergunning, en dat alleen de parkeervoorziening op eigen terrein als norm wordt gehanteerd. (zw1, zw2 en zw5)
13. Bezuidenhout is een dichtbevolkt stadsdeel. Het bouwen van woningen op deze plek, zal de leefbaarheid van de omgeving op meerdere manier aantasten. De bouw leidt tot overlast, het wordt drukker in de buurt, en de privacy van de buurtbewoners verslechtert. Vijf woningen verlichten de woningnood niet. (zw3)
14. Reclamant vraagt of de gemeente alle toekomstige bouwplannen op dezelfde locatie kan beperken op basis van de nieuwe bestemmingswijziging en uiteindelijk te verlenen vergunning. Reclamant vraagt het college van B & W om duidelijke kaders te stellen aan de bouw. In de huidige aanvraag ontbreken details rondom de constructie (wordt bijvoorbeeld extra geïsoleerd om leef geluiden in aangrenzende woningen in de woningen op de begane grond te beperken). De aanvraag omvat enkel (nieuw)bouw gedefinieerd binnen het bouwvolume van de bestaande loods in lijn met de huidige situatie. Maar dit sluit verdere uitbreiding in de toekomst niet uit. Het verzoek aan het college van B & W is om deze voorwaarde ook mee te nemen in de aanpassing van het bestemmingsplan zodat het bouwvolume en de bouwhoogte in de toekomst nooit meer verder uitgebreid kan én mag worden noch dat er een dakopbouw of dakterras gerealiseerd wordt waardoor de privacy en leefbaarheid van huidige omringende bewoners in de toekomst alsnog in het nauw kan komen. (zw5)
15. Reclamant heeft geen tot weinig belang bij herontwikkeling van dit pand en verdichting van de bewoning in dit bouwblok. Dit betekent dat inspraak van de huidige omwonenden zal moeten worden meegewogen, aldus reclamant. De Gemeente Den Haag, Welstandscommissie en het college wordt gevraagd om hulp om civiele procedures te voorkomen en gezamenlijk tot een verbetering van het plan te komen. (zw5)

16. Ten aanzien van Altingstraat 44 geeft reclamant aan dat het plaatsen van panelen of een warmtepomp dient te geschieden conform de geldende afstand tot de erfafscheiding. De vraag is of dit mogelijk is zonder dat wettelijke geluidseisen op de erfgrens worden overschreden. De gekozen situering van de installaties op een lichte (houten) dakconstructie brengt aanzienlijke risico's met zich mee voor omgevingsgeluid, resonantie en trillingen. Zowel voor de nieuwe bewoners als omwonenden. De warmtepompen staan niet ingetekend op de visualisatie van het ontwerp, maar worden wel benoemd. In de stukken bij de vergunning zijn hier geen details of uitwerkingen opgenomen, noch is er inzicht in een degelijke of verzwaarde dakconstructie welke trillingen van lage tonen tegen gaat.
De installaties komen in directe nabijheid van woning scheidende wanden/erfgrens te liggen, met als gevolg een verhoogd risico op structurele geluidsoverdracht, vooral bij lage frequenties die lastig te dempen zijn. De geluidsgolven verplaatsen zich gemakkelijk over het grote platte dakvlak van ruim 200 m² en daarmee ook in de gehele binnenplaats/het hof en aangrenzende tuinen. Geluid dempt bij een puntbron 6dB voor elke verdubbeling van afstand. Stel de warmtepomp of airco maakt 54dB op 1 meter afstand. Dan is dit op 1 meter - 54dB, 2 meter - 48dB, en 4 meter - nog steeds 42dB. Dit is boven de wettelijk toegestane niveaus voor geluid op de erfgrens: 's nachts (bij koelen in de zomer bijvoorbeeld) 40dB en de norm van 45dB overdag. In het geval van airco's zal de geluidsdruk nog hoger liggen. Daarnaast is de ventilator een warmtepomp enigszins een dipool, en voor/achter de ventilator is de geluidsdruk +-2dB hoger dan aan de zijkanten. De huidige positionering overdwars richting bestaande bewoning is daarmee ook niet handig. (zw5)
17. Door de ontwikkelaar/eigenaar is tijdens een vergadering aangegeven dat de huidige dakconstructie momenteel te licht is om bijvoorbeeld een groendak te realiseren. Dit geeft bij reclamant zorgen over de realisatie van de installaties op het dak. (zw5)
18. De installaties op het platte dak geven een onrustig beeld voor omwonenden. Ongeveer 70 aangrenzende appartementen kijken op dit dak. (zw5)
19. Ook vraagt reclamant aan het college om rekening te houden met mogelijke hinderlijke reflecties van zonnepanelen richting woningen op hogere verdiepingen in de directe omgeving. Zeker wanneer zonnepanelen worden geïnstalleerd met een grote hellingshoek. (zw5)
20. Reclamant heeft een aantal alternatieve opties benoemd voor het plaatsen van installaties, met als doel het risico op resonantie te minimaliseren tot een acceptabel niveau, de geluidsoverdracht te verminderen en een visueel rustiger beeld te creëren heeft. Om reflecties naar omliggende woningen te voorkomen is geopperd om zonnepanelen/PV-panelen te plaatsen met een kleinere hellingshoek. Ter bevordering van biodiversiteit, stedelijke verkoeling en waterretentie is gewezen op de mogelijkheid om het gehele platte dak te benutten als structureel groen dak. Ook hebben reclamanten aangegeven dat het fijn zou zijn om een binnenplaats te hebben voor de buurt in plaats van nog meer woningen. De gemeente zou hier beter een park kunnen aanleggen of op een andere manier kunnen investeren in de leefbaarheid en duurzaamheid van de omgeving. (zw1, zw3, zw5)

Ten aanzien van deze reacties overwegen wij als volgt:

Ad 1. In de zienswijze is tot uitdrukking gebracht waarom het voorliggende initiatief in beginsel wordt gedragen. Deze onderdelen van de zienswijze vragen niet om een beantwoording of nadere toelichting. Wij hebben hier kennis van genomen.

Ad 2. Reclamanten hebben zorgen geuit over het ontstaan van overlast en aantasting van de gezondheid door sloop- en bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer. Het uitvoeren van een bouwplan gaat vaak samen met het ontstaan van enige hinder, dat is niet altijd te voorkomen. Wij begrijpen dat dit voor omwonende vervelend kan zijn. De initiatiefnemer moet maatregelen nemen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken. Uit het oogpunt van het beperken van hinder tijdens het bouwen dient de initiatiefnemer een veiligheidsplan op te stellen. Dit veiligheidsplan moet minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend en zal door ons beoordeeld worden. Op dit moment is het niet aannemelijk dat de werkzaamheden bij de Willem van Outhoornstraat 91C en Altingstraat 44 zullen leiden tot een ontoelaatbare overlast of een aantasting van de gezondheid. Als reclamant tijdens de werkzaamheden toch overlast van bouwwerkzaamheden ervaart, dan kan dit gemeld worden op de website [Overlast van bouwwerkzaamheden melden - Den Haag](#)

Ad 3. Bouwveilig bouwen is een belangrijk punt van aandacht. Onveilige situaties moeten voorkomen worden. Het eerdergenoemde veiligheidsplan wordt ook opgesteld uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties tijdens het bouwen. Ook is in de omgevingsvergunning het voorschrift opgenomen dat er niet gehesen mag worden boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

Ad 4. Reclamant heeft zorgen geuit over de bereikbaarheid voor de brandweer. Dit is een belangrijke aandachtspunt. In het Bouwbesluit 2012 zijn dan ook normen opgenomen over de bereikbaarheid van hulpdiensten. Het initiatief is getoetst aan deze normeringen en voldoet hieraan. Het eerdergenoemde veiligheidsplan wordt niet alleen opgesteld om hinder te beperken. Ook wordt dit opgesteld met als doel onveilige situaties tijdens het bouwen te voorkomen. Dit veiligheidsplan bevat onder andere een plan over de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen. Wij hopen dat dit de zorgen van reclamant wegneemt.

Ad 5. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet de vergunninghouder een bouwveiligheidsplan aanbieden ter beoordeling. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het bouwveiligheidsplan is goedgekeurd. Het bouwveiligheidsplan bevat onder meer een inventarisatie van de funderingen in de omgeving en een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van heiwerkzaamheden. Ook omvat het een voorstel voor het meten van de trillingen ten gevolge van heiwerkzaamheden. De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte gehouden te worden van de actuele meetresultaten. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden, moeten de werkzaamheden worden gestopt en vindt er overleg plaats. Initiatiefnemer moet inderdaad maatregelen nemen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast. Dit voorschrift is opgenomen in de omgevingsvergunning.

Ad 6. De transformatie naar vijf woningen zou kunnen leiden tot een toename van de druk op het elektriciteitsnet en de waterwatervoorziening. Netcongestie kan onderdeel uitmaken van de beoordeling. Wanneer er redenen zijn om aan te nemen dat het project niet uitvoerbaar is vanwege de onmogelijkheid van aansluiting op het netwerk, zou dit een belemmering kunnen vormen voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Voor projecten van deze omvang zijn er binnen dit postcodegebied geen beperkingen bekend om aan te kunnen sluiten op het openbare distributienetwerk voor drinkwater en elektriciteit. Op dit moment is het onvoldoende aannemelijk dat een aansluiting van vijf woningen op het elektriciteitsnet of waternet onmogelijk is. Daarmee is het ook onvoldoende aannemelijk dat het project niet uitvoerbaar is.

Ad 7. Voor de locatie Willem van Outhoornstraat 91c te Den Haag is een verkennend asbest bodemonderzoek verricht. Het asbestonderzoek is uitgevoerd vanwege het aantreffen van (asbestverdacht) metselpuin in de grond en had als doel vaststellen of die puinhoudende grond verontreinigd is met asbest. In het indicatieve asbestmonster is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.

De verdenking op een verontreiniging met asbest ter plaatse is daarmee opgeheven.

Ter plaatse van de locatie Altingstraat 44 is in de ondergrond een zwakke tot sterke bijmenging met baksteen waargenomen. Deze aangetroffen bijmengingen zijn asbestonverdacht. Verder is op en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen.

Voorgaande gaat over de bodemkwaliteit. Ook bij sloop van gebouwen zou asbest vrij kunnen komen. Dat wordt gereguleerd via de verplichte sloopmelding. Een dergelijke melding is pas compleet als uit een asbestinventarisatie blijkt dat er geen asbest aanwezig is of, als uit de inventarisatie blijkt dat ter wel asbest aanwezig is, welke gecertificeerde asbestverwijderaars de asbestsloopwerkzaamheden zal uitvoeren. Dit maakt geen onderdeel uit van de beoordeling of de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Ad 8. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 13 september 2024 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem. Maar dat is geen reden om deze omgevingsvergunning niet te verlenen. Wel levert dit een belemmering voor de inwerkingtreden van de omgevingsvergunning.

Er moet voorafgaand aan de daadwerkelijke start van de bouwwerkzaamheden op of in de bodem sanerende maatregelen correct worden gemeld. En om verplaatsing van de grondwaterverontreiniging te voorkomen mag tijdens de bouwwerkzaamheden geen grondwater worden onttrokken zonder een melding te doen bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

Ook is er gekeken naar gebiedsbescherming en soortenbescherming. Op voorhand is uit te sluiten dat beschermde gebieden direct beïnvloed worden door het initiatief. In het rapport 'Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, G&G-advies QS2024-173' zijn een aantal aanbevelingen, beperkingen en restricties opgenomen. Wanneer deze in acht worden genomen, worden geen belangrijke negatieve effecten verwacht voor beschermde soorten bij uitvoer van de plannen.

Ad 9. Een stad als Den Haag is voortdurend in ontwikkeling en in beweging. We begrijpen dat reclamant het vervelend vindt eventueel vrij uitzicht kwijt te raken. Een blijvend recht op vrij uitzicht bestaat echter niet. Eventuele afname van uitzicht leidt op zichzelf niet tot een grond om de omgevingsvergunning te weigeren.

Ad 10. Reclamant heeft zorgen geuit over mogelijke aantasting van het recht op privacy. Een belang dat van invloed is op de verhouding tussen burgers onderling noemen we een privaatrechtelijk belang. Bij de beoordeling van de gevolgen van een bouwplan, worden private belangen in beginsel niet betrokken. Beoordeling van privaatrechtelijke kwesties is in eerste instantie namelijk aan de civiele rechter. Er bestaat alleen ruimte om dit belang mee te wegen wanneer het zonder nader onderzoek duidelijk is dat het belang bestaat en dat deze ook een belemmering vormt. In dat geval spreken we van een evident privaatrechtelijk belang.

Het eventueel in het gedrag komen van de privacy is een privaatrechtelijk belang. Het is namelijk van invloed op de verhouding tussen de aanvrager en de reclamant. Bij vermoeden van inbreuk zou sprake kunnen zijn van schending van privacy zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek (artikel 5:50). Vanuit dit artikel is het niet toegestaan om binnen twee meter van de grenslijn van het perceel vensters te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geeft. Ook is het niet toegestaan om balkons of soortgelijke werken te hebben. Een soortgelijk werk is bijvoorbeeld een dakterras. In het voorliggende initiatief worden er geen balkons of soortgelijke werken gerealiseerd. Wel worden er dakramen geplaatst. Niet alle ramen die gelegen zijn binnen twee meter en uitzicht geven op het erf van de buurman, zijn in strijd met het Burgerlijk Wetboek.

Er wordt namelijk onderscheid gemaakt tussen ramen die recht naar voren uitzicht geven op het naburige erf, en ramen die zijdelings uitzicht geven op het naburige erf. Slechts de ramen die - gezien vanuit de positie dat men voor de raamopening staat - recht naar voren uitzicht geven op het naburige erf kunnen in strijd zijn met het artikel. De dakramen van het nu voorliggende initiatief zijn naar de lucht gericht. Staand onder het dakraam is er uitzicht op de lucht. Er is geen uitzicht op de woning van reclamant, daarom zijn de dakramen niet evident in strijd met het artikel uit het Burgerlijk Wetboek.

Ad 11. Een eventuele beïnvloeding van de waarde van omliggende woningen kan geen reden vormen om op voorhand geen omgevingsvergunning te verlenen. Denkt u dat uw gebouw of grond minder waard is geworden door de verleende omgevingsvergunning? Dan kunt u bij de gemeente planschade melden. U vraagt dan om een vergoeding van de door u geleden schade. In die procedure zal beoordeeld worden of sprake is van schade. En of deze eventuele schade kan leiden tot een tegemoetkoming.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de volgende website:

<https://www.denhaag.nl/nl/meldingen/meldingen-schade/vergoeding-planschade-aanvragen.htm>

Ad 12. Het parkeren en stallen van auto's neemt een belangrijke plaats in binnen het verkeer- en vervoerbeleid van de gemeente Den Haag. Dit komt ook tot uitdrukking in het bestemmingsplan: wanneer de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ruimte zijn aangebracht voor het parkeren van voertuigen. In het bestemmingsplan is ook een berekeningsmethode voor de parkeereis opgenomen, deze berekeningsmethode is dan ook leidend. Aan de hand van deze methode is een parkeereis van drie parkeerplaatsen vastgesteld. Nu het initiatief vier parkeerplaatsen omvat, wordt ruimschoots voldaan aan deze eis. Het parkeren op eigen terrein heeft ook gevolgen voor de toekenning van bewonersvergunningen voor parkeren op straat. Omdat wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein komen toekomstige bewoners niet in aanmerking voor een bewonersvergunning.

Verder vraagt reclamant om alleen de parkeervoorziening op eigen terrein als norm te hanteren. Omdat reclamant ook aanhaalt dat in de gebruiksfase van een ander initiatief geen gebruik wordt gemaakt van de gehuurde parkeerplaatsen, lezen wij hierin dat reclamant vraagt om in de vergunning op te nemen dat men gebruik moet maken van eigen parkeerplaatsen en dus zo min mogelijk gebruik mag maken van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Zo een bepaling houdt echter in een beperking van het normale gebruik van de openbare parkeerplaatsen. Het gebruik van openbare parkeerplaatsen kan niet zonder meer beperkt worden, deze zijn immers openbaar.

Ad 13. Reclamant stelt dat de vijf woningen de woningnood niet verlichten. Nu het initiatief in strijd is met het bestemmingsplan, is beoordeeld of een omgevingsvergunning verleend kan worden voor het handelen in strijd met deze ruimtelijke regels. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het toetsingskader voor deze activiteit omschreven. Daar staat dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het is dus niet van belang of het initiatief de woningnood significant vermindert. We moeten slechts beoordelen of met de realisatie van de vijf woningen sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Verder heeft reclamant aangegeven dat het initiatief de leefbaarheid van de omgeving op meerdere manieren zal aantasten. In dit kader wijst zij op overlast door de bouw, aantasting van de privacy en toename van drukte in de buurt. Voorwat betreft het ontstaan van overlast door de bouw, wijzen wij op hetgeen is aangegeven onder ad 2. Onder ad 10 is de privacy besproken. Verder ligt het niet in de lijn der verwachting dat de bouw van vijf woningen zal leiden tot een ontoelaatbare drukte op straat.

Ad 14. Reclamant heeft gevraagd om duidelijke kaders te stellen aan de bouw en om toekomstige bouwplannen te beperken. De verleende omgevingsvergunning is begrensd. Als het initiatief wordt uitgevoerd, dan dient dit te geschieden conform de omgevingsvergunning en de daarbij gevoegde bijlagen (waaronder de tekeningenset). In die zin worden aan de omgevingsvergunning kaders gesteld. Toekomstige bouwplannen kunnen wij op dit moment niet beperken. De wetgeving schept nu eenmaal de mogelijkheid om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor een bouwplan. Na ontvangst van een aanvraag, zal een afweging gemaakt worden over de toelaatbaarheid daarvan.

Verder vraagt reclamant of er extra geïsoleerd wordt om de overdracht van leefgeluiden te beperken. Hierin lezen wij de vraag of er wordt voldaan aan normen over geluidsoverdracht. Het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde normeringen. In het Bouwbesluit 2012 wordt uitgegaan van een drietal niveaus (nieuwbouw, bestaande bouw en het rechtens verkregen niveau). Aan de niveaus zijn verschillende geluidsnormeringen gekoppeld. Ten behoeve van de verbouw van het bedrijf naar de woningen is rekening gehouden met een nieuwe dakconstructie en een bestaande wandconstructie tussen de nieuwe en de bestaande woningen aan de Altingstraat. Dit is inzichtelijk gemaakt op de plattegrondtekening, de doorsnedetekening en in de detailtekening van de dakopbouw (detail 1). Er is sprake van het gedeeltelijk veranderen van een bouwwerk. Dit maakt dat er minimaal aan het rechtens verkregen niveau voldaan moet worden. Geoordeeld is dat het niveau van de van belang zijnde wand- en dakconstructie niet achteruitgaat. Hiermee wordt minimaal voldaan aan het vereiste rechtens verkregen niveaus.

Ad 15. Het staat een initiatiefnemer in principe vrij een aanvraag naar eigen wens vorm te geven. Hoewel wij er belang aan hechten dat een initiatiefnemer met de omgeving overlegt, kan de inspraak of het eventueel ontbreken van inspraak niet bij de beoordeling worden betrokken.

Ad 16. Met de aangeleverde gegevens kan het initiatief beoordeeld worden, ook de plaatsing van warmtepompen is beoordeelbaar. De warmtepompen zijn ingetekend, deze staan op de overzichtstekening, dakplattegrond, het gevelaanzicht en de doorsnedetekeningen. Ook is een geluidsberekening ingediend. Met de aangeleverde geluidsberekening is aannemelijk gemaakt dat voor de individuele warmtepompen aan de bouwbesluitvereisten wordt voldaan voorwat betreft de bescherming van geluid van installaties. Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing beschouwd dat, vanwege de onderlinge afstand, de cumulatie van geluid van de vijf warmtepompunits geen belemmering oplevert. De warmtepompen worden op een PIR-isolatieplaat geplaatst, daardoor is het aannemelijk dat geen hinder van trillingen te verwachten is. De plaatsing van deze isolatieplaat is verwerkt in de detailtekening van de dakopbouw (detail 1) en de doorsnedetekening. De stijfheid van de constructie bepaald in welke mate trilling en resonantie kan worden voorkomen. De mate van stijfheid van de dakconstructie is meegenomen de beoordeling.

Ad 17. Wanneer een groen dak wordt gerealiseerd komt er een belasting over het gehele dakvlak, dit is een aanzienlijk gewicht. De installaties op het dak zijn zeer plaatselijk en hebben niet het gewicht. De plaatsing van de installaties is dus niet een vergelijkbare belasting als de plaatsing van een groen dak. Ten behoeve van de verbouw naar de woningen is rekening gehouden met een nieuwe dakconstructie die gedragen zal worden door nieuw aan te brengen houtskeletbouwwanden. Dit is inzichtelijk gemaakt op de doorsnedetekeningen en in de detailtekening van de dakopbouw (detail 1). Ook is in de 'Beschrijving konstruktieprincipe tbv Bouwaanvraag' van Raadgevend Ingenieurs bv van 20 december 2024 de hoofdpzets van de draagconstructie aannemelijk gemaakt. De beoordeling van de verdere uitwerking van de constructie is uitgesteld tot uiterlijk drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden.

Ad 18. In de redelijke eisen van welstand, zoals opgenomen in onze Welstandnota, zijn esthetische normen vastgelegd. Ook daken van bouwwerken vallen onder de reikwijdte van deze nota. Voor de toetst aan de Welstandnota, hebben wij de aanvraag voorgelegd aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag. Dit is een onafhankelijk adviesorgaan en bestaat uit deskundigen op het gebied van architectuur, stedenbouw, landschap en openbare ruimte. De commissie heeft het bouwplan positief beoordeeld. Esthetiek is een onderwerp dat niet door iedereen op dezelfde manier wordt ervaren. Bij verschil van inzicht over het uiterlijk, is het oordeel van de deskundige adviescommissie in beginsel leidend.

Ad 19. Reclamant vraagt aan het college om rekening te houden met mogelijk hinderlijke reflecties. Het plan wordt getoetst zoals dat door de initiatiefnemer is ingediend. Bij zonnig weer kunnen de panelen een reflectie en/of schittering geven. In het Bouwbesluit 2012 is dit niet genormeerd. Wij erkennen dat het vervelend kan zijn, maar het is in een dichtbebouwde omgeving als die van Den Haag een veelvoorkomend verschijnsel. Ook bijvoorbeeld schoorsteenkappen, zilverkleurige rookgasafvoeren, balkon- en terrasafscheidings, overige installaties en overige glazen of metalen onderdelen aan gebouwen kunnen schitteringen geven. Het is nooit geheel te voorkomen dat bij zonnig weer vanuit woningen reflecties of schitteringen in de omgeving waar te nemen zijn. Dat gegeven is onvoldoende aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren.

Ad. 20. De initiatiefnemer bepaalt wat er wordt aangevraagd, hij bepaalt de aard en omvang van de aanvraag. Vervolgens is het aan het bevoegd gezag om te beoordelen of het plan op zichzelf aanvaardbaar is. Er wordt gezien of het initiatief voldoet aan het Bouwbesluit 2012, aan de redelijke eisen van welstand en of het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het enkele gegeven dat er alternatieven bestaan, betekent niet dat de vergunning geweigerd moet worden. Dat kan slechts aan de orde zijn als op voorhand duidelijk is dat met de alternatieven een gelijkwaardig resultaat bereikt kan worden met aanmerkelijk minder bezwaren. Wij hebben geen kennisgenomen van alternatieven met een gelijkwaardig resultaat.

Een van de geopperde alternatieven is het plaatsen van de installaties op het maaiveldniveau en het realiseren van een groen dak. Deze optie leidt echter tot afname van de vrij in te delen ruimte en heeft daardoor niet een gelijkwaardig resultaat. Ook is niet gebleken van een aanmerkelijke vermindering van de bezwaren. Die informatie ontbreekt. Ten aanzien van de warmtepompen is gewezen op de mogelijkheid om een stille variant te installeren. Ook heeft reclamant aangegeven dat deze geplaatst kunnen worden op een manier waardoor het geluid beperkt wordt. In dat kader verduidelijken we graag dat de warmtepompen op een PIR-isolatieplaat geplaatst worden. Voorwat betreft de te plaatsen zonnepanelen heeft reclamant aangegeven dat deze met een kleinere hellingshoek geïnstalleerd zouden kunnen worden. Dit met als doel om eventuele hinderlijke reflecties te verminderen. Het is echter niet inzichtelijk gemaakt dat deze gewijzigde hoek zal leiden tot een vergelijkbare opbrengst van zonne-energie.

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het 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 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 buurt

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Laat de mensen in uw buurt op tijd weten wat uw plannen zijn en houd rekening met hen. Dit zorgt voor meer begrip en kan helpen om klachten en bezwaren te voorkomen. Er is een folder waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#).

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 'Activiteit uitweg' bij het aanbrengen van verandering in een bestaande uitweg naar de weg, waaronder ook het opheffen van de uitweg aan de Altingstraat.

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

Melding

- een 'slopmelding' 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 voor de milieubelastende activiteit 'saneren van de bodem' voor de sanering van de verontreinigde bodem. Voor deze activiteiten geldt een meld- en informatieplicht. Meer informatie kunt u vinden op de website <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/saneren-bodem/melding-informatieplichten/>. U kunt ook contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer (070) 218 99 02. De melding van deze milieubelastende activiteit kunt u met bijbehorende stukken indienen via www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/snel-regelen/;
- Een melding voor de activiteit 'onttrekken van grondwater' om verplaatsing van de grondwaterverontreiniging te voorkomen tijdens de bouwwerkzaamheden. Hoe u deze melding moet doen kunt u navragen bij de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer (070) 218 99 02;
- een melding 'toepassen van grond of baggerspecie' voor grondverzet voor het verplaatsen of hergebruiken van grond. Meer informatie kunt u vinden op de website <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/milieubelastende-activiteiten-hoofdstuk-3-bal/activiteiten/toepassen-grond-baggerspecie/>. U kunt ook contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer (070) 218 99 02. De melding van deze milieubelastende activiteit kunt u met bijbehorende stukken indienen via www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/snel-regelen/;

- een 'Klic-melding kabels en leidingen' voor machinaal graven. Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding of www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding;
- 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.

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.

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

Het kan zo zijn dat een omgevingsvergunning 'Wateractiviteit' of een melding nodig is voor activiteiten waarbij water, grondwater of dijken zijn betrokken. Meer informatie vindt u op www.hhdelfland.nl/regelen/vergunning-aanvragen/.

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 zonder sleutel kunnen openen van deuren naar buiten bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond 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/;

- 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.

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 afvoeren van hemelwater op andermans erf;
 - 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.

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

- Omdat wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein komen toekomstige bewoners niet in aanmerking voor een bewonersvergunning voor parkeren op 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/;

- Bij eventuele graafwerkzaamheden en grondverzet van verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- 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 een groen dak;
- U dient rekening te houden met de aansluitvoorwaarden voor de rioolaansluitingen met name wat betreft diepteligging. De nieuwe huisaansluitingen op het rioolstelsel moeten tijdig worden aangevraagd bij de gemeente. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm.