

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202205522

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Valkenboskade 514 door het plaatsen van een koekoek

Adres: Valkenboskade 514

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 24-07-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-verlenen heroverweging (P)

Bestandsnaam: A9037901.out.pdf

Documentid: 38615822

Bestandsgrootte: 0,24



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Kenmerk bezwaarprocedure

JBN.2025.01382.001

Ons kenmerk

202205522/9037901

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift voor Valkenboskade 514

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 26 maart ontvingen wij een bezwaarschrift tegen ons besluit van 22 juli 2024, kenmerk 202205522,/8366829, voor het veranderen van de woning Valkenboskade 514 door het plaatsen van een koekoek.

Bij besluit van 22 juli 2022 heeft het college de aangevraagde omgevingsvergunning geweigerd. Met de beslissing op bezwaar van 21 december 2022 (het bestreden besluit) is het college bij dat besluit gebleven. Tegen voornoemde beslissing op bezwaar is beroep ingesteld. De rechtbank heeft het beroep op 3 maart 2025 op een zitting behandeld. Bij uitspraak van 14 april 2025 (SGR 23/986) heeft de rechtbank het bestreden besluit vernietigd, en het college opgedragen binnen twaalf weken na de dag van verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen op het bezwaar met inachtneming van deze uitspraak en veroordeelt het college in de proceskosten van € 1814,- en het griffierecht van € 184,-.

Met deze nieuwe beslissing op bezwaar voldoen we thans aan die opdracht. Dit besluit gaat over het in heroverweging verlenen van de omgevingsvergunning.

Er geldt overgangsrecht

Sinds 1 januari 2024 gelden de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet. Omdat de aanvraag vóór deze datum is ingediend, blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gelden behalve de bepaling dat een vergunning van rechtswege kan ontstaan.

De aanvraag bestaat uit één of meer activiteiten

Ons besluit ziet de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Bij nadere bestudering van dit dossier en de ingewonnen adviezen zijn wij bereid af te wijken van het bestemmingsplan en kan de gevraagde omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit(en) in heroverweging worden verleend.

Gemeente Den Haag
Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12655
2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl



Wij hebben op grond van artikel 7:3 onder e. van de Algemene Wet Bestuursrecht er van afgezien om u te horen, omdat aan uw bezwaar geheel tegemoet is gekomen, en geen belangen van derden worden geschaad.

De proceskosten en het griffierecht zijn reeds aan uw gemachtigde overgemaakt.

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.

Besluiten:

Gelet op het bepaalde van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de aanvraag te verlenen.

Wij hebben hiervoor gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

- artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet waarin het overgangsrecht van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht naar de Omgevingswet is geregeld;
- artikel 7:3 onder e van de Algemene Wet Bestuursrecht waarin staat wanneer van het horen van een belanghebbende kan worden afgezien;
- artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een activiteit 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'uit te voeren

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

Het college van burgemeester en wethouders,
namens dezen,
Teammanager Bezwaar (plv.), JZ-afdeling Bezwaar en Beroep,

[Geanonimiseerd]

Wij hebben bijlagen toegevoegd

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

- A. Activiteit 'Bouwen'
- B. Activiteit 'Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening'
- C. Nadere aanwijzingen

De documentenlijst en de daarin genoemde documenten

Belanghebbenden kunnen beroep indienen

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 'Bloemenbuurt 2020'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Verkeer – Verblijfsstraat' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een koekoekconstructie ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsstraat' waar dat niet is toegestaan

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

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt 2020'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage M: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a van de Woningwet.

De koekoek aan de voorzijde van de woning is in diepte gemeten vanaf de voorgevel, twee tegels, voldoende passend in de afmeting van het trottoir. De gecentreerde positie ten opzichte van de twee kozijnen is ook passend. De uitvoering met een verzinkt stalen rooster gelijk met het maaiveldniveau is akkoord. Een kozijn met een zichtbaar ventilatierooster is gezien de plaats in de koekoek aanvaardbaar.

Technische regels

Bouwverordening

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

Bouwbesluit

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

Conclusie

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

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

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

Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1 tot en met 2.7 Nader in te dienen gegevens

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

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;

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 8936622 en ons referentienummer 202205522.

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 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 8936622 en ons referentienummer 202205522.

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 'Bloemenbuurt 2020'

Uw aanvraag past niet in artikel 12.1 van dit bestemmingsplan, voor zover het gaat om het gebruik als koekoekconstructie op de voor Verkeer – Verblijfsstraat bestemde gronden.

Op grond van artikel 23, lid b van het bestemmingsplan is het mogelijk de afwijking toe te staan. 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 1^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 initiatief voor het realiseren van een koekoek aan de Valkenboskade 514 is gelegen in de wijk Bloemenbuurt in het stadsdeel Segbroek. Deze koekoek is gelegen in het trottoir en dus niet binnen de woonbestemming en het bijbehorende bouwvlak en is daardoor strijdig met het bestemmingsplan Bloemenbuurt. Het voorstel voor het realiseren van de koekoek is ruimtelijk wel voorstelbaar. Het betreft hier een smal trottoir dat net aan de minimale maat voldoet. Echter blijft er na realisatie van de koekoek nog net voldoende maat over (1.80 m) als vrije doorloopruimte.

Wij nemen het advies over.

Conclusie

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

BIJLAGE C: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Communicatie met de 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](#).

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 '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;

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;

Aandachtspunten

Zorgplicht

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

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

Privaatrecht

- Als u eigenaar bent van een appartementsrecht, adviseren wij u voorafgaand aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw initiatief en het huishoudelijk reglement van de VvE.
- Uw bouwplan omvat een koekoek. Aansluitend op het rooster moet voldoende gronddekking aanwezig zijn om de reguliere stoeptegels robuust te kunnen beheren/onderhouden. Er liggen waarschijnlijk kabels dicht bij de gevel. Kosten van verplaatsing van kabels e.d. komen voor uw rekening. Ook is een Klic-melding noodzakelijk. Wij adviseren u in een vroegtijdig stadium hierover contact op te nemen met de wegbeheerder van de Dienst Publiekszaken van het stadsdeel en de Centrale Vastgoedorganisatie.
Het verlenen van deze omgevingsvergunning betekent niet dat gemeente privaatrechtelijk toestemming verleent aan de koekoeken op gemeentegrond.
- Uw bouwplan is deels beoogd op gemeentegrond. Voor het gebruik hiervan en de verantwoordelijkheden over beheer, onderhoud en aansprakelijkheid zijn afspraken nodig, bijvoorbeeld in de vorm van een huur- of pachtovereenkomst.
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag via telefoonnummer (070) 353 50 65.
- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - het realiseren van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;
 - het situeren van een bouwplan op andermans erf;Wij adviseren u contact op te nemen met de eigenaren van het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.