

Documentenlijst Overzicht

Algemene informatie:

Dossier: VTH2025-27350

Type: Aanvraag omgevingsvergunning behandelen

Omschrijving: Breezandstraat 7

Adres: Breezandstraat

Datum Overzicht: 22-08-2025

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem

Bestandsnaam: Anoniem Besluit_638910984689909155.docx.pdf

Documentid: 38660199

Bestandsgrootte: 0,29



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk

VTH2025-27350

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Anoniem verlening omgevingsvergunning voor Breezandstraat 7

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 mei 2025 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning Breezandstraat 7 door het maken van een dakopbouw.

Procedure

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

Beoordeling

Uit de beoordeling van uw aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning kunnen verlenen voor deze activiteiten.

Besluit:

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

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

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

Ons kenmerk

VTH2025-27350 - Anoniem Verlening omgevingsvergunning

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. Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- B. Bouwactiviteit (technisch)
- C. Beantwoording zienswijzen
- D. Nadere aanwijzingen

De documentenlijst en de daarin genoemde documenten

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

AWB / bezwaar

Postbus 12 600

2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

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 in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Voorbehoud

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

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/algemene-privacyverklaring/privacyverklaring-bouw-en-woningtoezicht-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

BIJLAGE A: BOUWACTIVITEIT (OMGEVINGSPLAN)

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de beoordelingsregels die gelden voor het bouwen, in stand laten en gebruiken van een bouwwerk. Deze staan in het 'Omgevingsplan gemeente Den Haag', hierna te noemen: omgevingsplan, en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Hierin staat dat een omgevingsvergunning voor deze activiteit alleen kan worden verleend als:

- de activiteit niet in strijd is met de regels uit het omgevingsplan die gaan over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken (met uitzondering van de regels uit de paragraaf die gaan over het gebruik van bouwwerken);
- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand (met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is of als het gaat om een gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen gelden);
- de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden of aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen, als de activiteit gaat over een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie;
- geen sprake is van (significante) verontreiniging van het grondwater of als aannemelijk is dat een sanerende maatregel wordt getroffen, als de activiteit gaat over een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie;
- er sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Regels over het bouwen en in stand houden van bouwwerken

Bestemmingsplan 'Duindorp – Bosjes van Poot en Duindorp – bosjese van Poot 1^e herziening'

Dit bestemmingsplan geldt door overgangsrecht als deel van het omgevingsplan en is op uw aanvraag van toepassing. Ter plaatse van uw initiatief is de bestemming 'Wonen - 1' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels; de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd; en de goot- en /of bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past, omdat de toegestane bouwhoogte ten opzichte van maaiveld is 9,6 meter (ten opzichte van NAP is dit 18 meter). De gewenste bouwhoogte is 11,6 meter ten opzicht van maaiveld.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Uit de ingediende gegevens blijkt dat er geen grondroering plaatsvindt. Een advies van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie is daarom niet nodig.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan 'Duindorp - bosjes van Poot', omdat de gewenste bouwhoogte hoger is dan toegestaan in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is hiervoor geen passende afwijkingmogelijkheid opgenomen.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Dit bestemmingsplan geldt door overgangsrecht als deel van het omgevingsplan en is op uw aanvraag van toepassing.

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

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

Dit bestemmingsplan geldt door overgangsrecht als deel van het omgevingsplan en is op uw aanvraag van toepassing.

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

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Dit bestemmingsplan geldt door overgangsrecht als deel van het omgevingsplan en is op uw aanvraag van toepassing.

Wij hebben in overeenstemming met dit bestemmingsplan beoordeeld of de aanvraag voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en fietsen op basis van de gestelde parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2024.

Bij deze aanvraag is sprake van een verbouwplan zonder functiewijziging, welke getoetst is aan de autoparkeernorm voor appartementen in de gebiedsindeling vooroorlogse stadswijken, en waarbij is gebleken dat de extra vraag naar autoparkeerplaatsen minder dan 0,5 parkeerplaats bedraagt.

Op grond van artikel 1:3, in samenhang met artikel 1:4, lid 2 van de nota wordt de autoparkeervraag bij minder dan 0,5 pp naar beneden afgerond naar 0 en geldt er in dit geval geen autoparkeereis. De aanvraag voldoet daarmee aan dit bestemmingsplan.

Overige regels over het bouwen en in stand houden van bouwwerken

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen die gaan over de aansluitingen op nutsvoorzieningen, bluswatervoorziening, bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen. Uit de gegevens bij de aanvraag blijkt dat uw bouwplan hierin past.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 20 augustus 2025 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie kan zich de hoofdopzet van de dakopbouw op deze woning voorstellen en stemt in met de architectonische uitwerking. De commissie kan instemmen met het voorgestelde dakterras tot en met de bestaande schoorsteen, waarbij de hoek liggend aan de Puttensestraat vrij blijft.

Eerder is door de commissie een eerste dakopbouw voor de Tholensestraat op nummer 49 geaccordeerd. Deze dakopbouw is leidend voor iedere volgende dakopbouw op dit blok dat in de

Breezandstraat doorloopt. Het ontwerp voor de dakopbouw van de Breezandstraat 7 dient in hoofdvorm en architectonische uitwerking nauwkeurig op deze dakopbouw te worden afgestemd. De commissie constateert dat dit voldoende is gebeurd. De setback van de dakopbouw aan de voorzijde is gelijk aan de Tholensestraat. Zo wordt in de toekomst een geslaagd beeld met een symmetrische oplossing op de hoek gegarandeerd.

De commissie kan instemmen met de indeling van de voorgevel waarbij de kozijnen een kopie zijn van de onderliggende verdieping, de dichte zijgevel en de indeling van de achtergevel. De detaillering komt overeen met de Tholensestraat en is passend”

Regels bodemgeschiktheid

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen over het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op verontreinigde bodem. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip ‘bodemgevoelig gebouw’. Een bijbehorend bouwwerk is een uitbreiding van een hoofdgebouw, een bijgebouw op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw en met hetzelfde gebruik of een overkapping.

Het bouwplan betreft geen bodemgevoelig gebouw, omdat het gebouw(deel) de bodem niet raakt. Uw aanvraag voldoet daarom voor dit onderdeel aan het omgevingsplan.

Regels grondwaterverontreiniging

In aanvulling op of in afwijking van de regels in het omgevingsplan zijn voorbeschermingsregels opgenomen over het bouwen van grondwatergevoelige gebouwen. Deze voorbeschermingsregels komen uit het voorbereidingsbesluit Wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 2022 grondwaterkwaliteit. Ieder bodemgevoelig gebouw is een grondwatergevoelig gebouw. Ook een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, als dat voor meer dan 50 m² de bodem raakt, is een grondwatergevoelig gebouw.

Het bouwplan gaat niet over een grondwatergevoelig gebouw, omdat het (gedeelte van het) gebouw voor minder dan 50 m² de bodem raakt. Daarom is niet getoetst aan dit onderdeel van het omgevingsplan.

Conclusie beoordeling

De conclusie van de toets van uw aanvraag voor deze activiteit aan de beoordelingsregels is dat uw aanvraag:

- niet past in artikel 22.29, lid 1 onder a van het omgevingsplan, omdat de activiteit niet past in artikel 20.2.1.b van het bestemmingsplan ‘Duindorp – Bosjes van Poot’. Er is hiervoor geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen.
- past in artikel 22.29, lid 1 onder a van het omgevingsplan, omdat de activiteit past in de regels uit paragraaf 22.2.3 van het omgevingsplan.
- past in artikel 22.29, lid 1 onder b van het omgevingsplan, omdat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- past in artikel 22.29, lid 1 onder c van het omgevingsplan, omdat een toets aan de regels over bodemkwaliteit niet nodig is.
- past in artikel 2.1 van de ‘Voorbeschermingsregels grondwaterkwaliteit voor de gemeente Den Haag’, omdat een toets aan deze regels over grondwaterkwaliteit niet nodig is.

Daarom is er sprake van een buitenplanse ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’.

Overwegingen

Regels over het bouwen en in stand houden van bouwwerken

Uw aanvraag past niet in de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. Ook past de aanvraag niet in de overige regels over het bouwen en in stand houden van bouwwerken uit het omgevingsplan. In het bestemmingsplan is hiervoor geen afwijkmogelijkheid opgenomen. De gevraagde omgevingsvergunning wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij hebben een afweging gemaakt en zijn bereid om af te wijken van het bestemmingsplan en motiveren dit als volgt.

In het bestemmingsplan is op de strook met Breezandstraat 7 geen mogelijkheid voor dakopbouwen opgenomen. Het pand maakt echter deel uit van hetzelfde ensemble als Tholensestraat 1-137, waar in afwijking van het plan wel dakopbouwen zijn gerealiseerd. Ook op Breezandstraat 9 is inmiddels een derde bouwlaag toegevoegd. Gezien deze bestaande situatie en de overeenkomstige opzet met de Puttensestraat is een dakopbouw op Breezandstraat 1-7 stedenbouwkundig voorstelbaar, mits deze aansluit bij de bestaande vormgeving en rekening houdt met de hoeklocatie.

In het aangepaste voorstel wordt een dakopbouw toegepast zoals op Tholensestraat 1-137, waarbij een setback ten opzichte van de zijgevel (aan de Puttensestraat) is aangehouden. Daarnaast is het ontwerp van het dakterras aangepast conform het eerdere advies: het terras is versmald tot aan de sprong in de achtergevel, waardoor het minder nadrukkelijk zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Hiermee wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat dakterrassen op het hoofdgebouw, binnen het bouwvlak en zonder storende zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte kunnen worden toegestaan.

Conclusie afweging regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken

Uit onze afwegingen blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Redelijke eisen van welstand

Wij nemen het advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag over.

Regels bodemgeschiktheid

Omdat ter plaatse van het bouwplan de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet overschreden wordt, is er geen verdere motivering op dit onderdeel nodig.

Regels grondwaterverontreiniging

Omdat op de plaats van het bouwplan de signaleringswaarde in het grondwater zoals genoemd in de Zuid-Hollandse omgevingsverordening niet wordt overschreden, is er geen verdere motivering op dit onderdeel nodig.

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning kunnen verlenen voor de ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’ op basis van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, in samenhang met artikel 22.29 van het omgevingsplan en artikel 2.1 van de ‘Voorbeschermingsregels grondwaterkwaliteit voor de gemeente Den Haag’.

BIJLAGE B: BOUWACTIVITEIT (TECHNISCH)

De ‘Bouwactiviteit (technisch)’ wordt ook wel ‘Bouwactiviteit’ genoemd.

Beoordeling

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

Technische regels

Besluit bouwwerken leefomgeving

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

Eindoordeel

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

Voorschriften

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

Op basis van de Omgevingsregeling

Artikel 7.16 Uitgestelde aanvraagvereisten

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

Benodigde constructiegegevens:

- 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 extra bouwlaag;
- een verantwoording van de stabiliteit van de dakopbouw;
- een controleberekening van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen;
- een detailtekening en berekening van de verankering van de dakopbouw op de bestaande woning;
- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie;
- de berekeningen, tekeningen en overige gegevens van structureel verlijmde gevels (zoals steenstrips);

noot: Bij structureel verlijmde gevels moet de aanvrager aantonen dat de kwaliteit van het samengestelde product (de lijm in combinatie met de aansluitende materialen) qua sterkte gedurende de referentieperiode voldoet aan het Bbl. Dit geldt onder andere voor steenstrips. Er kan ook gekozen worden voor toepassing van het Plan van Aanpak van het COBc (periodieke inspecties).

Benodigde overige gegevens:

- een tekening van de bouwplaatsinrichting, inclusief eventuele reclamevoering;
- in overleg met de stadsdeelinspecteur: de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en documenten over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

U mag pas gebruik maken van deze vergunning als wij deze gegevens hebben goedgekeurd, deze vergunning in werking is getreden en ook andere vergunningen die u nodig heeft, zijn verleend en rechtskracht hebben.

De gegevens kunt u aanleveren via het aanvraagdossier in het Omgevingsloket. Ga hiervoor naar www.omgevingswet.overheid.nl/home.

Op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Artikel 7.7 Informeren begin en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

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

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

Binnen het formulier kunt u dan kiezen voor:

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

Artikel 7.8 Aanwezigheid documenten bouwwerkzaamheden

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

- de omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)';
- een actuele planning met de datums waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en documenten over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden;
- overige voor het bouwen van belang zijnde documenten.

Bijlage C (beantwoording van de ingekomen schriftelijke reacties)

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag zijn verschillende schriftelijke reacties ingediend.

Samengevat hebben de schriftelijke reacties betrekking op het volgende:

1. De dakopbouw zal ervoor zorgen dat er veel licht en zon wordt weggenomen uit tuinen en woningen in de omgeving. (zw1, 2, 3)

Ten aanzien van deze reacties overwegen wij als volgt:

- ad 1. De dakopbouw zal inderdaad gevolgen hebben voor de zoninval in tuinen en woningen. Er bestaat geen landelijke norm voor de hoeveelheid te garanderen zoninval in woningen. Den Haag hanteert daarvoor de Haagse bezonningsnorm. In deze norm is vastgelegd dat de gevels van woningen op 19 februari (en 21 oktober), bij een zonhoogte van meer dan 10 graden, minimaal 2 uur zon moeten vangen. Er wordt een meetpunt gehanteerd op 75 centimeter hoogte in het midden van de gevel. Bezinning op de voor- en achtergevel mag bij elkaar worden opgeteld. Als woningen in de bestaande situatie al minder dan 2 uur zon hebben, geldt als uitgangspunt dat de bezinning op de gevels van deze woningen er niet op achteruit mag gaan. De voorgestelde dakopbouw voldoet aan deze norm. Hoewel wij onderkennen dat het vervelend is om een deel van het directe zonlicht kwijt te raken, zijn wij van mening dat de dakopbouw in dit geval toch toegestaan moet worden.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, hebben de ingediende schriftelijke reacties 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

Wij kunnen deze vergunning intrekken, bijvoorbeeld als er een jaar lang geen gebruik van is gemaakt of als voor het krijgen van deze omgevingsvergunning onjuiste of onvolledige gegevens zijn opgegeven.

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: [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;

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

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/;
- een instemmingsbesluit (vergunning) 'wegopbrekingen' voor het afsluiten of afbreken van de straat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de weg tijdelijk afsluiten voor bouwwerkzaamheden). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm;
- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm;
- een verkeersbesluit voor een laad- en loshaven op straat voor het laden en lossen van goederen. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/laad-en-loshaven-op-straat-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.

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/;

Ons kenmerk

VTH2025-27350 - Anoniem Verlening omgevingsvergunning

- 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

- Omdat de grond belast is met erfpacht, adviseren wij u de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht na te gaan. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: www.denhaag.nl/nl/erfpacht/erfpachtvoorwaarden.htm.
- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - het realiseren van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;
 - het afvoeren van hemelwater op andermans erf;
 - de toegang tot het bouwwerk via een naburig erf dat in beginsel verboden is, tenzij er sprake is van een recht van overpad;
 - het situeren van een bouwplan op andermans erf;
 - het afwijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerdergenoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;
 - het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaren van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.

Wij adviseren u contact op te nemen met de eigenaren van het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.

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;

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;