

Documentenlijst Overzicht

Algemene informatie:

Dossier: VTH2025-36981
Type: Aanvraag omgevingsvergunning behandelen
Omschrijving: In heroverweging verlenen VTH2024-13003 Eliasstraat 8 dakterras
Adres: STRAAT

Datum Overzicht: 03-10-2025

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem
Bestandsnaam: Beslissing op bezwaarschrift_638950157720430804.docx.pdf
Documentid: 38728045
Bestandsgrootte: 0,24



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift voor Eliasstraat 8 (JBN.2025.00251.001) tegen het besluit van 12 december 2024 inzake weigering omgevingsvergunning Eliasstraat 8 en het in heroverweging verlenen van de omgevingsvergunning

Kenmerk bezwaarprocedure

JBN.2025.00251.001

Ons kenmerk

VTH2025-36981

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte [geanonimiseerd],

Op 12 januari 2025 ontvingen wij een bezwaarschrift tegen ons besluit van 12 december 2024, VTH2024-13003, voor het veranderen van de woning Eliasstraat 8 door het maken van een dakterras.

Procedure

De aanvraag ziet op een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)', waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Bezwaar tegen geweigerde vergunning

Op 12 december 2024 is uw aanvraag om omgevingsvergunning geweigerd op basis van een negatief welstandsadvies.

Tegen deze weigering heeft u op 12 januari 2025 digitaal bezwaar aangetekend. In uw bezwaarschrift heeft u kort samengevat het volgende naar voren gebracht.

- U bent van mening dat de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een dakterras ten onrechte is geweigerd. De welstandscommissie houdt ten onrechte vast aan het standpunt dat het dakterras niet zichtbaar mag zijn. U stelt dat het dakterras niet zichtbaar en hiermee niet storend is.
- Daarnaast verwijst u naar vergelijkbare gevallen waar wel een omgevingsvergunning voor een dakterras is verleend.

Heroverweging

Het bezwaarschrift is behandeld door de Adviescommissie bezwaarschriften (hierna: Acb).

Op 15 mei 2025 is een hoorzitting gehouden door de Acb. Het verslag van de hoorzitting vindt u in de bijlagen. Daags na de hoorzitting heeft de Acb de behandeling van het bezwaar aangehouden, omdat zij nog behoefte had aan een nadere reactie van het college op een aantal punten uit het welstandsadvies. Naar aanleiding van deze vragen is geconcludeerd dat alsnog de gelegenheid aan u diende te worden geboden om het bouwplan aan te passen.

Op 19 september 2025 zijn hiertoe gewijzigde tekeningen ontvangen. Deze zijn vervolgens beoordeeld.

Beoordeling

Uit de beoordeling van de gewijzigde tekeningen blijkt dat wij de omgevingsvergunning voor dit bouwplan in heroverweging alsnog kunnen verlenen.

In de bijlage kunt u voor deze activiteit lezen hoe wij het gewijzigde bouwplan hebben beoordeeld.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te herroepen en alsnog te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde documenten,

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

- artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet waarin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' te verrichten;
- artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) waarin staat in welke gevallen voor een bouwwerk geen omgevingsvergunning voor een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' nodig is;
- artikel 22.26 van het 'Omgevingsplan gemeente Den Haag' waarin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken;
- artikel 22.27 van het 'Omgevingsplan gemeente Den Haag' waarin staat in welke gevallen voor een bouwwerk geen omgevingsvergunning voor een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' nodig is. Uit de ingediende gegevens blijkt dat de aanvraag voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan;
- artikel 22.36 van het 'Omgevingsplan gemeente Den Haag' waarin staat in welke gevallen voor een bouwwerk geen omgevingsvergunning voor een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' nodig is;
- de beoordelingsregels die worden genoemd in de bijlagen per activiteit.

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. Nadere aanwijzingen

Verslag hoorzitting Acb

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.

Het besluit treedt direct in werking

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

BIJLAGE A: BOUWACTIVITEIT (OMGEVINGSPLAN)

Beoordeling

De gevraagde omgevingsvergunning is op 12 december 2024 geweigerd, op basis van het negatieve welstandsadvies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag d.d. 27 november 2024.

Tegen deze weigering heeft u op 12 januari 2025 digitaal bezwaar aangetekend. Uw bezwaarschrift is in behandeling genomen en op 15 mei 2025 is een hoorzitting gehouden door de Acb. Daags na de hoorzitting heeft de Acb de behandeling van dit bezwaar aangehouden, omdat zij nog behoefte had aan een nadere reactie van het college op een aantal punten uit het welstandsadvies. Naar aanleiding van deze vragen is geconcludeerd dat aan u alsnog de gelegenheid diende te worden geboden om het bouwplan aan te passen. Op 19 september 2025 heeft u gewijzigde tekeningen toegezonden.

Uw aangepaste bouwplan 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. Uit de beoordeling van de aangepaste tekeningen blijkt dat wij de omgevingsvergunning voor deze activiteit in heroverweging alsnog kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Regels over het bouwen en in stand houden van bouwwerken

Bestemmingsplan 'Laakwijk - Schipperskwartier'

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

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt onder andere dat de goothoogte en bouwhoogte van niet meer mogen bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Voor dit perceel is dit respectievelijk 11 meter en 15 meter.

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

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

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 1 oktober 2025 geoordeeld dat het gewijzigde bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Laakkwartier' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie kan instemmen met het nu voorgestelde dakterras. De nu voorgestelde positionering van het dakterras ten opzichte van de randen houdt voldoende rekening met de stedenbouwkundige context. Deze is op deze locatie specifiek en niet standaard, deels straat en deels plein aangezien het pand gelegen is op een hoek van het plein.

De opvallendheid wordt door deze positie beperkt door de juiste afstand van de verschillende gevels, ten opzichte van verschillende profielen en zichtlijnen vanuit de stedelijke ruimtes.

Het geheel vormt nu geen aantasting van het beschermd stadsgezicht.”

Uw aangepaste aanvraag past in het bestemmingsplan ‘Laakwijk - Schipperskwartier’.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten’

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

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

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Flitsbezorging’

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

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

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’

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

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 1 oktober 2025 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het gewijzigde bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie kan instemmen met het nu voorgestelde dakterras. De nu voorgestelde positionering van het dakterras ten opzichte van de randen houdt voldoende rekening met de stedenbouwkundige context. Deze is op deze locatie specifiek en niet standaard, deels straat en deels plein aangezien het pand gelegen is op een hoek van het plein.

De opvallendheid wordt door deze positie beperkt door de juiste afstand van de verschillende gevels, ten opzichte van verschillende profielen en zichtlijnen vanuit de stedelijke ruimtes.

Het voorgestelde dakterras heeft geen negatieve invloed op de onderliggende architectuur. Het hekwerk sluit in vormgeving voldoende aan op deze architectuur en het uitstapluik is conform de nota.”

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, het gebouwdeel 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 geen bodemgevoelig gebouw is. Daarom is niet getoetst aan dit onderdeel van het omgevingsplan.

Conclusie beoordeling

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

- past in artikel 22.29, lid 1 onder a van het omgevingsplan, omdat de activiteit past in 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).
- 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 binnenplanse 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'.

Overwegingen

Regels over het bouwen en in stand houden van bouwwerken

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Wij nemen het advies over.

Omdat uw aanvraag ook past in de overige bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan en in de overige regels over het bouwen en in stand houden van bouwwerken uit het omgevingsplan, is geen verdere motivering op dit onderdeel nodig.

Redelijke eisen van welstand

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

Regels bodemgeschiktheid

Omdat het bouwplan niet over een bodemgevoelig gebouw gaat, is er geen verdere motivering op dit onderdeel nodig.

Regels grondwaterverontreiniging

Omdat het bouwplan niet over een grondwatergevoelig gebouw gaat, is er geen verdere motivering op dit onderdeel nodig.

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning moeten verlenen voor de ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’ op basis van artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, in samenhang met artikel 22.29 van het omgevingsplan en artikel 2.1 van de ‘Voorbeschermingsregels grondwaterkwaliteit voor de gemeente Den Haag’.

BIJLAGE B: 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](#)

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

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

Omgevingsvergunning

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

- 'Bouwactiviteit (technisch)'

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.

Andere meldingen

- 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 '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.

Aandachtspunten

Zorgplicht

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

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hangt-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.
- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn onder andere 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;
 - het situeren van een bouwplan op andermans erf;
 - 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.

Overig

- Als uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten. Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.
Stappenplan:
 1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
 2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
 3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.Meer informatie kunt u vinden via www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/.