



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Kenmerk bezwaarprocedure

JBN.2025.00044.001

Ons kenmerk

202325478/8993948

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op bezwaar (JBN.2025.00044.001) tegen besluit inzake weigering omgevingsvergunning Spuistraat 23 en het in heroverweging verlenen van de omgevingsvergunning

Geachte heer [Geanonimiseerd],

Op 20 september 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de gevel en het uitbreiden van de winkel Spuistraat 23 ten behoeve van het realiseren van 3 appartementen.

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.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Bezwaar tegen geweigerde vergunning

Op 11 november 2024 is door ons college besloten de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren. Gronden voor weigering van de omgevingsvergunning waren (samengevat) met name een aantal eisen vanuit het Bouwbesluit 2012 waaraan de aanvraag omgevingsvergunning (nog) niet voldoet, mede door de privaatrechtelijke situatie. Het gaat daarbij om sterkte bij brand, bescherming van het geluid tegen installaties, ventilatie/ spuivoorzieningen en daglicht, alsmede de ontsluiting en bereikbaarheid van het gebouw.

Op 19 december 2024 ontvingen wij uw pro forma-bezwaarschrift tegen het genomen besluit en de aanvullende gronden zijn (binnen de gestelde termijn) ingediend op 10 maart 2025.

In het bezwaarschrift heeft u aanvullende informatie ingediend onder andere over brandwerendheid van gebruikte materialen, wordt nader ingegaan op de installaties (in relatie tot geluid) en heeft u verder uiteengezet dat door de vestiging van een erfdienstbaarheid de overige problemen qua Bouwbesluit en de problemen qua ontsluiting en bereikbaarheid zullen worden opgelost.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl



Heroverweging

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift en de aanvullende informatie is de aanvraag opnieuw beoordeeld en hebben wij het besluit heroverwogen.

Beoordeling

Op basis van onze beoordeling van de ingediende stukken bij de aanvraag en aanvullende informatie bij het bezwaarschrift constateren wij dat de omgevingsvergunning voor genoemde activiteiten kan worden verleend.

In de bijlagen leest u per activiteit lezen hoe wij de aanvraag en de aanvullende informatie hebben beoordeeld. Hierin staan ook de voorschriften waaraan u moet voldoen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 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; en**
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager bezwaar (plv.), afdeling Juridische Zaken Bezwaar en Beroep

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

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

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank 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 beroepsschrift 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.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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

De gevraagde omgevingsvergunning is door ons op 11 november 2024 geweigerd, omdat de aanvraag op een aantal punten (nog) niet voldeed aan het Bouwbesluit 2012, en verder vanwege de toegankelijkheid en bereikbaarheid van pand.

Op 19 december 2024 ontvingen wij uw pro forma-bezwaarschrift tegen het genomen besluit en de aanvullende gronden zijn (binnen de gestelde termijn) ingediend op 10 maart 2025. In het bezwaarschrift heeft u aanvullende informatie ingediend onder andere over brandwerendheid van gebruikte materialen, wordt nader ingegaan op de installaties (in relatie tot geluid) en heeft u verder uiteengezet dat door de vestiging van een erfdienstbaarheid de overige problemen qua Bouwbesluit en ook de problemen qua ontsluiting en bereikbaarheid zullen worden opgelost.

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 in heroverweging kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor wonen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt onder andere dat de gebouwen zich binnen het bouwvlak moeten bevinden en de goothoogte en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 9 meter, respectievelijk 10 en 13 meter.

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

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoeksrapport is vereist, als er grondroering plaatsvindt met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 m. Uit de ingediende gegevens blijkt dat het bouwplan binnen deze grenzen blijft. Een archeologisch onderzoeksrapport is daarom niet nodig.

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

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 10 juli 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie kan instemmen met de wijzigingen aan de achterzijde. Het recht trekken en optrekken van de bebouwing heeft geen negatieve invloed op het binnen gebied en vormt daarmee geen aantasting van het beschermde stadsgezicht.

De commissie kan instemmen met het wijzigen van de winkelpui. De gekozen detaillering en indeling is voldoende passend bij de monumentale gevel. Ook kan de commissie instemmen met het plaatsen van achterzet ramen op de verdieping. Deze zijn zorgvuldig gedetailleerd en vormen geen aantasting van het monument. De commissie gaat ervan uit dat de verdere voorgevel ongewijzigd blijft.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan ‘St. Jacobskerk e.o.’, omdat het gebouw zich voor een deel buiten het bouwvlak bevindt en de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de uitbreiding meer bedragen dan op de plankaart staan aangegeven. Daarnaast dient bij verbouw de gevelindeling gehandhaafd te worden.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten’

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten’ van toepassing.

Het voorgestelde gebruik is geen bedrijfsvoering als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Flitsbezorging’

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Flitsbezorging’ van toepassing.

Het voorgestelde gebruik is geen flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ van toepassing.

Op grond van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ is de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen beoordeeld op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Vanwege de locatie van de aanvraag zien wij op grond van artikel 2:4 van de Nota af van het stellen van een autoparkeereis. In voetgangersgebieden in de binnenstad en nabij het strand wil de gemeente niet meer autobewegingen toelaten dan strikt noodzakelijk, zodat dit prettige gebieden zijn voor bewoners en bezoekers om te lopen en te verblijven. In de omgeving van de binnenstad en de boulevard van Scheveningen zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig om een auto, al dan niet tegen betaling, te stallen.

Tevens hebben wij de parkeerbehoefte voor fietsen berekend op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016. Hierin zijn fietsparkeernormen vastgelegd voor kantoren, bedrijven en voorzieningen. Voor woningen geldt de eis voor een buitenberging - om fietsen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen - uit het Bouwbesluit 2012.

De locatie valt binnen de zone met een hoge fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 4,41 fietsparkeerplaatsen op maatgevend momentzaterdag-middag. De bestaande fietsparkeerbehoefte bedraagt op het nieuwe maatgevend moment 5,38 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte $4,41 - 5,38 = -0,97$ fietsparkeerplaatsen, hiermee is er sprake van een afname van de fietsparkeerbehoefte.

De gesaldeerde fietsparkeerbehoefte voor langparkeerders is lager dan 10 fietsparkeerplaatsen. Het plan is daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis voor langparkeerders conform paragraaf 4.3.3 van de beleidsregels. Voor langparkeerders is de fietsparkeereis vastgesteld op 0 (nul) fietsparkeerplaatsen.

De locatie ligt in een gebied met afwijkend toepassingskader. In een gebied met afwijkend toepassingskader is een nijpend tekort aan fietsparkeerplaatsen en daarom geldt hier een strengere eis voor de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. De fietsparkeerbehoefte voor bezoekers ligt wel onder de vrijstellingsgrens van 10 fietsparkeerplaatsen. Conform paragraaf 4.3.1 is het plan daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis voor bezoekers.

De aanvraag voldoet daarmee aan artikel 5.1, onder b, van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b, van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in de bijlage voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 10 juli 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie kan instemmen met de wijzigingen aan de achterzijde. Het recht trekken en optrekken van de bebouwing heeft geen negatieve invloed op het binnen gebied en vormt daarmee geen aantasting van het beschermde stadsgezicht. De vormgeving en architectuur is voldoende passend bij de bestaande bebouwing.

De commissie kan instemmen met het wijzigen van de winkelpui. De gekozen detaillering en indeling is voldoende passend bij de monumentale gevel. Ook kan de commissie instemmen met het plaatsen van achterzet ramen op de verdieping. Deze zijn zorgvuldig gedetailleerd en vormen geen aantasting van het monument. De commissie gaat ervan uit dat de verdere voorgevel ongewijzigd blijft.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

Technische regels

Bouwverordening

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

Bouwbesluit

In uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden was in eerste instantie onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan afdeling 2.2 en 2.10 met betrekking tot brandveiligheid, 3.2 bescherming van geluid tegen installaties, 3.7 spuivoorziening en 3.11 daglicht van het Bouwbesluit 2012. Het gaat hierbij dus vooral om de aspecten brandveiligheid en om bouwfysische eisen, geluid, daglichttoetreding en spuiventilatie.

Voor wat betreft de sterkte bij brand heeft u gemeld dat aan de nieuwbouwnorm zal worden voldaan (brandwerende bekleding met 90 minuten WBDBO). Voor wat betreft geluid van de installaties verwijst u naar een memo van Nelissen, die al bij de vergunningstukken zat.

Voor onder andere daglichttoetreding en spuiventilatie is van belang dat er een afstand van minimaal 2 meter tot de perceelsgrenzen wordt aangehouden. Het gebouw is echter direct tegen de perceelsgrenzen aan gesitueerd. Mede om die reden is uw aanvraag op 11 november 2024 geweigerd.

Bij uw bezwaarschrift heeft u documenten meegestuurd waaruit blijkt dat in een erfdienstbaarheid notarieel zal worden vastgelegd dat deze twee meter van uit de perceelsgrens zullen worden vrijgehouden, waardoor alsnog aan de eis van twee meter het wordt voldaan. Volgens (respectievelijk) het Burgerlijk Wetboek en het Bouwbesluit 2012 zullen de gevelopeningen op grond van de erfdienstbaarheid legaal aanwezig en volledig functioneel zijn, waardoor aan de normen wordt voldaan. Ook de vluchtroute, toegankelijkheid en bereikbaarheid van het gebouw zijn oplosbaar door de erfdienstbaarheid.

Wanneer de notariële stukken door alle partijen zijn ondertekend, is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat het bouwplan zal kunnen voldoen aan de betreffende normen van Bouwbesluit 2012. Daarom is dit als voorschrift aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10, lid 1, onder a en c, 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.

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 extra bouwlaag;
- een verantwoording van de stabiliteit;
- een controleberekening van de bestaande (dak)vloeren waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen;
- een detailtekening en berekening van de verankering van de opbouw op de bestaande constructie;
- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie;

Benodigde bouwfysische gegevens:

- Aanvulling tekeningen (plattegronden/gevels/ doorsnede) met betrekking tot plaats van de ontspanningsleiding en luchttoevoerpunt: Het ventilatietoevoerpunt is versleept en bevindt zich in het dak aan de Spuistraat zijde (voorgevelzijde). De hoogte van de ontspanningsleiding die op 3,825m bevindt, wordt niet in de gevel/doorsnede tekeningen weergegeven. Duidelijk moet zijn dat de ontspanningsleiding op dezelfde hoogte ten minstens 6 meter van een luchttoevoerpunt zit. Als de ventilatietoevoer 1 meter lager ligt, dient de minimale afstand 3 meter te zijn. Geef dus duidelijk aan wat het hoogteverschil is. Dit punt is nog steeds niet duidelijk in de tekeningen aangegeven.

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;
- het veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- een afschrift van de notariële akte, en
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- Bouwputafscheidingen en funderingsverlagingen moeten zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.

- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt:
- De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden.
Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.
noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd.
- 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;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloofterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

In de aanvraag is aangegeven dat er enkel 3 buitenunits van 6kW t.b.v. woningen komen en dat er daarnaast 1 buitenunit van 12kW t.b.v. de winkel komt. Op basis van deze 4 buitenunits, wordt de geluidsberekening akkoord bevonden. Hoewel er op de plattegrondtekening, behorend bij de geluidsberekening, een rechthoek met kruis erin 'als nieuwe airco' staat, heeft u aangegeven dat enkel de gele rechthoeken nieuwe buitenunits zijn.

Indien er wijzigingen ten aanzien van de 3 buitenunits van 6kW t.b.v. woningen komen en 1 buitenunit van 12kW t.b.v. de winkel worden aangebracht, dan zal dit opnieuw moeten worden voorgelegd.

Afdeling 3.7 Spuivoorziening

De te openen onderdelen van de slaapkamers aan de linkerzijde (3.02, 2.02 en 1.02) liggen op de perceelsgrens. Met het bezwaarschrift is aangegeven dat er een erfdienstbaarheid geregeld wordt via de notaris met ASR. Hierin dient duidelijk aangegeven te worden dat binnen 2 meter van de perceelsgrens, gemeten loodrecht op de uitwendige scheidingsconstructie van de openingen van de spuivoorzieningen, niet gebouwd dient te worden.

Afdeling 3.11 Daglicht

De te openen onderdelen van de slaapkamers aan de linkerzijde (3.02, 2.02 en 1.02) liggen op de perceelsgrens. Met het bezwaarschrift is aangegeven dat er een erfdienstbaarheid geregeld wordt via de notaris met ASR. Hierin dient duidelijk aangegeven te worden dat binnen 2 meter van de perceelsgrens, gemeten loodrecht op de uitwendige scheidingsconstructie van de daglichtopeningen, niet gebouwd dient te worden.

BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Beoordeling

De gevraagde omgevingsvergunning is door ons op 11 november 2024 geweigerd, omdat de aanvraag op een aantal punten (nog) niet voldeed aan het Bouwbesluit 2012, en verder vanwege de toegankelijkheid en bereikbaarheid van pand.

Op 19 december 2024 ontvingen wij uw pro forma-bezwaarschrift tegen het genomen besluit en de aanvullende gronden zijn (binnen de gestelde termijn) ingediend op 10 maart 2025.

In het bezwaarschrift heeft u aanvullende informatie ingediend onder andere over brandwerendheid van gebruikte materialen, wordt nader ingegaan op de installaties (in relatie tot geluid) en heeft u verder uiteengezet dat door de vestiging van een erfdienstbaarheid de overige problemen qua Bouwbesluit en ook de problemen qua ontsluiting en bereikbaarheid zullen worden opgelost.

Ten aanzien van de erfdienstbaarheid is een voornemen opgenomen om een overeenkomst en notariële actie op te stellen. Hiermee worden spuivoorzieningen en ramen voor daglicht en uitzicht en overgang met een fiets om naar de fietsenberging te komen geduld. Het stallen van zaken/ objecten wordt hier echter niet toegestaan. Het aanbrengen van een toegangssysteem op de bestaande toegangspoort is (na goedkeuring) op eigen kosten toegestaan. Het voorstel bevat tevens de voorwaarde dat bestaande verplichtingen/ rechten blijven bestaan en niet mogen worden beperkt.

Uw aanvraag en de aanvullende informatie bij het bezwaarschrift 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 echter in heroverweging bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom alsnog worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.'

Uw aanvraag past niet in artikel 6.2.1, onder a en onder b, en artikel 29.2, onder f, van dit bestemmingsplan, omdat het gebouw niet buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, de goothoogte en bouwhoogte niet mag worden overschreden en de gevelindeling bij verbouw gehandhaafd dient te worden.

Volgens artikel 6.2.1 bedraagt de maximaal toelaatbare goot-en bouwhoogte 9 resp. 10 meter. Na realisatie van de uitbreiding bedraagt de boeibord-/ en bouwhoogte 12,29 meter en 13,84 meter.

Op grond van artikel 29.3 van het bestemmingsplan is het mogelijk de afwijking voor wat betreft het wijzigen van de gevelindeling 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.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk de overige afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 en 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid de geconstateerde afwijkingen van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Algemeen

Noodzaak wonen boven de winkels

Het initiatief is gelegen in de binnenstad van Den Haag, aan een belangrijke winkelstraat (Hoofdwinkelstructuur) van Den Haag. Eigenaren, gebruikers en gemeente zijn het erover eens dat de kwaliteit van de straat moet worden aangepakt. Daarbij wordt ook ingezet op leegstaande verdiepingen. Wonen boven winkels zorgt niet alleen voor minder leegstand op de bovenverdiepingen en meer woningen in de binnenstad, maar ook voor een levendig straatbeeld en een toename van de sociale veiligheid.

Spuistraataakkoord en Beeldkwaliteitsplan

Het Spuistraataakkoord (RIS306365) is het startpunt geweest om samen met eigenaren/huurders een beeldkwaliteitsplan voor de gevels te ontwikkelen om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de winkelstraat te verbeteren. Naast de gevelaanpak zet de gemeente in op het stimuleren van wonen boven winkels in de binnenstad. Daar waar mogelijk wordt gestimuleerd gevelaanpak in de Spuistraat en Vlamingstraat te combineren met andere verbouwingsinitiatieven (wonen boven winkels) door initiatiefnemers hierin te begeleiden en het maken van een aparte toegang in de gevel naar de bovenverdieping te subsidiëren. Duurzaamheid is hierin een belangrijk aspect.

Als richtinggevend instrument is het 'beeldkwaliteitsplan Spuistraat en Vlamingstraat (RIS311776)' opgesteld en bestaat uit een algemeen deel en een pandenboek voor zowel de Spuistraat als de Vlamingstraat. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft o.a. stedenbouwkundige principes bij bestaande panden en het realiseren van wonen boven winkels.

Karakteristiek pand

Binnen het bestemmingsplan St. Jacobskerk e.o., sinds 1 januari 2024 onderdeel van het Omgevingsplan Den Haag, is bijlage 1 en 2 respectievelijk een kaart en lijst met karakteristieke panden bij de toelichting gevoegd. Daarin staat de Spuistraat 23 vermeldt als een karakteristiek pand. Het aan de achterzijde grenzende pand (adres: 1^e Haagpoort nr. 5) behoort hier niet toe.

Met betrekking tot de bouwregels:

Bouwvolume

In voorliggend initiatief is er sprake van sloop/nieuwbouw ter plaatse van 1^e Haagpoort nr. 5. De tweelaagse bebouwing met zadeldak wordt vervangen door een volume van vier verdiepingen. Op het achterperceel van Spuistraat 23 wordt een kleine aanbouw gesloopt en ook vervangen door een volume met vier verdiepingen. Deze volumes sluiten op elkaar aan en wordt op de bovenste verdieping

aangesloten op de bestaande dakopbouw van Spuistraat 23. Hierdoor ontstaat er over beide percelen (Spuistraat 23 en 1^e Haagpoort nr. 5) een doorgaand L – vormig volume van vier verdiepingen met een boeibordhoogte ter plaatse van dit platte dak van circa 12,3 meter. Het geluidsscherm heeft een hoogte van 1,5 meter en een bouwhoogte van 13,835 meter.

De bouwhoogte van de panden in de directe omgeving van het bouwplan is vergelijkbaar met de bouwhoogte in de aanvraag om omgevingsvergunning. De (nieuwe) Passage heeft aan de zijde van Spuistraat 23 een max. bouwhoogte van 13 meter en het naastgelegen perceel Spuistraat 21 een max. goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12,5 en 14 meter. Daarnaast zijn de naastgelegen panden alle voorzien van een plat dak. Vanwege de omringende bouwhoogtes en -vorm is een boeibordhoogte van circa 12,3 meter en een bouwhoogte van circa 13,84 meter ruimtelijk goed voorstelbaar. Vanuit de openbare ruimte is niet zichtbaar dat het gebouw één bouwkundig geheel vormt, bestaande uit de 1^e Haagpoort nr. 5 en de Spuistraat 23.

Dakopbouw Spuistraat 23

De bestaande dakopbouw c.q. kapverdieping bevat aan de voorzijde van het hoofdgebouw maar aan twee dakschilden en is afgedekt met een plat dak. Aan de achterzijde is in de bestaande situatie sprake van enkele lagere volumes. Aan deze achterzijde wordt een nieuw hoger volume c.q. dakopbouw voorgesteld, hetgeen in bouwhoogte aansluit op de voorzijde. Hiermee wordt de bouwhoogte aan de voorzijde niet overschreden. Daardoor is het nieuwe volume ruimtelijk voorstelbaar.

Installaties

Bovenop het nieuwe volume ter plaatse van 1^e Haagpoort nr. 5 wordt een groep installaties voorgesteld. Deze worden rondom in de vorm van een rechthoek voorzien van een geluidsscherm om te kunnen voldoen aan de gestelde maximale geluidsbelasting. Door Bouwfysica wordt getoetst of het (geproduceerde) geluidsniveau de wettelijke eisen en regels voor geluidsbelasting niet overschrijdt. Dit geldt voor alle installaties zoals het warmtepompsysteem en de mechanische ventilatie (airco's). Voor de bouwfysische beoordeling is in heroverweging voldoende aannemelijk gemaakt dat de maximale geluidsbelasting niet wordt overschreden.

Balkons

Het L-vormig plattegrond wordt ter plaatse van de overgang naar het hoofdgebouw Spuistraat 23 verbreed. In de oksel ervan wordt elke woning voorzien van een balkon. Privacy problemen zijn nagenoeg uitgesloten vanwege de aanwezigheid van louter blinde gevels aan de achterzijde. Er is ruimtelijk geen bezwaar voor private buitenruimte op deze plek.

Logistiek / ontsluiting

De winkelfunctie blijft op de begane grond gehandhaafd en de drie erboven gelegen verdiepingen bevatten 3 woningen (circa 85 m² per woning). De ontsluiting van deze woningen geschiedt via 1^e Haagpoort nr. 5, waar ook een inpandige collectieve fietsenstalling is gesitueerd. Met de aanwezigheid van de inwendige fietsenstalling wordt het plaatsen van fietsen door de bewoners in de Spuistraat (een drukke winkelstraat) en plaatsing van fietsen in de 1^e Haagpoort (vluchtroute) tegengegaan. Om de hoofdentree van de woningen te bereiken dient echter gebruik gemaakt te worden van de 1^e Haagpoort. Volgens de eigendomsakte met bijbehorende uitgiftetekening (bijlage 1, tekeningnummer OM-092-G-3, d.d. 14-06-2010) is dit pad niet behorend bij en/of in eigendom van het perceel Spuistraat 23 (Perceel 2399). Volgens deze akte geldt voor de 1^e Haagpoort (vanaf de beoogde hoofdentree woningen tot aan het Spui) een beperkte erfdienstbaarheid namelijk het recht van vluchtroute op zodanige wijze dat wordt voldaan aan het besluit brandveilig gebruik bouwwerken, zoals is aangegeven met streeparcering op de als bijlage 1 van de eigendomsakte behorende

uitgiftetekening. In aanvulling op de geldende erfdienstbaarheid zal een recht van overpad worden gevestigd, waardoor de toegang tot de woningen en de fietsenberging (met fiets) en de instandhouding van het voetpad als vluchtweg mogelijk worden gemaakt en gewaarborgd. Een intentieverklaring voor dit recht van overpad is overgelegd.

Postvakken, deurbel, hekwerk, etc.

De 1^e Haagpoort is momenteel een doodlopende steeg c.q. nooduitgang met een beperkte erfdienstbaarheid (lees: recht van vluchtweg). Aan deze 1^e Haagpoort grenst de hoofdentree waar ook de brievenbussen en deurbel zich bevinden. Volgens de eigendomsakte geldt voor het deel tussen de hoofdentree van de woningen en de Spuistraat enkel een recht van vluchtroute. Formeel is het geen openbaar of semi-openbaar gebied, waardoor de bereikbaarheid van de postvakken niet gewaarborgd is (zo eist Postnl een maximale afstand van 10 meter vanaf de openbare weg). In de eigendomsakte is opgenomen dat de 1^e Haagpoort enkel als vluchtweg mag worden gebruikt. Op basis hiervan functioneert het hekwerk enkel als nooduitgang, wat de toegankelijkheid tot de 1^e Haagpoort ook belemmert. Echter is bij het bezwaarschrift is een intentieverklaring voor een recht van overpad ingediend. Naast het mogen betreden van de woningen via de steeg, maakt de intentieverklaring ook de realisatie van deurbellen, een toegangssysteem en brievenbussen mogelijk. De eigendomsakte wordt dus aangevuld met dit recht.

Overigens is vanuit het oogpunt van sociale veiligheid handhaving van het afgesloten hekwerk wel voorstelbaar.

Ramen

Gezien de akte omtrent de 1^e Haagpoort (de erfdienstbaarheid beperkt zich enkel tot een recht van vluchtroute) speelt er nog iets anders, namelijk: Het Burgerlijk Wetboek, artikel 5:50. Dit artikel stelt dat het niet is toegestaan om in een muur of dak dat binnen twee meter van de erfgrans staat een te openen raam met doorzichtig glas te plaatsen. De kleine aanbouw (van 1^e Haagpoort nr. 5) gelegen aan de achterzijde wordt gesloopt en de nieuwbouw wordt voorzien van een hoofdentree op de begane grond en (slaapkamer)ramen op de verdiepingen. Deze ramen staan op de erfgrans waardoor de onderlinge afstand nul meter is, in plaats van minimaal twee meter zoals gesteld in het Burgerlijk Wetboek. Het advies van Bouwfysica stelt hierbij:

“De slaapkamers grenzend aan de 1^e Haagpoort hebben een te openen onderdeel voor daglicht en spuiventilatie die enkel via dat raam gerealiseerd kan worden. Omdat hiermee de perceelgrens langs deze gevel loopt, mogen deze onderdelen niet meegenomen worden als daglichttoetreding en spuivoorziening. Gezien deze ruimtes geen andere voorzieningen hebben, voldoen ze dus niet aan de eisen.”

Echter is bij het bezwaarschrift een intentieverklaring voor een erfdienstbaarheid overlegd, waarmee de betreffende ramen op de erfgrans alsnog passen binnen de wet-en regelgeving. In de akte zal namelijk conform artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek toestemming worden gegeven voor de aanwezigheid van deze gevelopeningen.

Cultuurhistorie

Het gebouw op het adres Spuistraat 23 is volgens bijlage 1 en 2 van het bestemmingsplan aangewezen als karakteristiek pand en tevens aangewezen als gemeentelijk monument. Het doel van bescherming van dit object is bij te dragen aan het behoud van de historische identiteit van de Spuistraat. De bescherming betreft hier dientengevolge een zogenaamde "vanwege bescherming" waarbij de te beschermen monumentale waarde is beperkt tot de gevel in de Spuistraat.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 10 juli 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd: “De commissie kan instemmen met de wijzigingen aan de achterzijde. Het recht trekken en optrekken van de bebouwing heeft geen negatieve invloed op het binnen gebied en vormt daarmee geen aantasting van het beschermde stadsgezicht.”

“De commissie kan instemmen met het wijzigen van de winkelpui. De gekozen detaillering en indeling is voldoende passend bij de monumentale gevel. Ook kan de commissie instemmen met het plaatsen van achterzet ramen op de verdieping. Deze zijn zorgvuldig gedetailleerd en vormen geen aantasting van het monument. De commissie gaat ervan uit dat de verdere voorgevel ongewijzigd blijft.”

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

Gelet op de intentieverklaringen zijn er geen bezwaren die zich tegen het verlenen van de vergunning verzetten. Onder voorwaarde dat de notariële akte ten aanzien van de erfdienstbaarheid/ recht van overpad opgemaakt is en door alle betrokken partijen is ondertekend, kan de vergunning verleend worden.

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.

Voorschrift

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ verbinden wij het volgende voorschrift:

- dat de notariële akte houdende de erfdienstbaarheid/ recht van overpad (zoals hierboven in de tekst nader gespecificeerd) wordt overgelegd alvorens gestart wordt met de uitvoering van de bouw.

Bijlage C: Activiteit 'Handeling met gevolgen voor beschermde monumenten'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels voor het wijzigen van een monument. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Erfgoedwet, Monumentenwet 1988 en Monumentenverordening Den Haag 2019

Ingevolge artikel 3.16 van de Erfgoedwet en artikel 3 van de Monumentenverordening Den Haag 2019 is het pand beschermd als gemeentelijk monument.

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 3:4 van de Monumentenverordening Den Haag 2019 is het plan voor het wijzigen van het gemeentelijk monument beoordeeld.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 10 juli 2024 als volgt geadviseerd:

“De commissie kan instemmen met het wijzigen van de winkelpui. De gekozen detaillering en indeling is voldoende passend bij de monumentale gevel. Ook kan de commissie instemmen met het plaatsen van achterzet ramen op de verdieping. Deze zijn zorgvuldig gedetailleerd en vormen geen aantasting van het monument. De commissie gaat ervan uit dat de verdere voorgevel ongewijzigd blijft.”

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

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen en het ingewonnen advies waarmee wij ons kunnen verenigen zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan geen onaanvaardbare aantasting van de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het monument betekent.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' verbinden wij het volgende voorschrift:

1. Indien tijdens de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient er contact opgenomen te worden met de afdeling Monumentenzorg om te bezien of een nadere goedkeuring nodig is.

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](#).

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.

Melding

- een 'sloopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;
- een melding 'grondverzet voor het verplaatsen of hergebruiken van grond'. Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/grondverzet-melden.htm. U kunt ook contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer (070) 218 99 02. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via het Meldpunt bodemkwaliteit www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx;
- 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.

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-hang-je-die-op/;
- het plaatsen van rookmelders in een bestaande woning. Deze moeten voldoen aan EN 14604 en zijn verplicht op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/rookmelders/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- 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/.

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;
- instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

Overig

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- U moet de toekomstige bewoners op de hoogte brengen van de gestelde voorwaarden over het beheer van de fietsen- en scootmobielberging, zoals verwoord in de 'beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017' (RIS297288).
- 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/;
- Het kan zijn dat u tijdens de sloopwerkzaamheden onbekende onderdelen van aangrenzende monumenten vindt. Als u vermoedt dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, moet contact worden opgenomen met de afdeling Monumentenzorg. Er wordt dan bepaald of een nadere goedkeuring nodig is. De afdeling Monumentenzorg is te bereiken via telefoonnummer (070) 353 48 00 of e-mail monumentenzorg@denhaag.nl;
- Als u voor een nieuw huis een aansluiting op het rioolstelsel wilt of als u het riool wilt vervangen bij renovatie, moet u dit tijdig aanvragen 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.

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202325478

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de gevel en uitbreiden van de winkel Spuistraat 23 ten behoeve van het realiseren van 3 appartementen

Adres: Spuistraat 23

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 03-11-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-verlenen heroverweging (P)

Bestandsnaam: Besluit verlenen heroverweging anoniem.docx.pdf

Documentid: 38772563

Bestandsgrootte: 0,34