

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202329214

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Zeilstraat 30 door het maken van een constructieve doorbraak en trapaanpassing, het vergroten van het dakterras op de tweede verdieping en uitbreiding aan de achterzijde op de eerste verdieping

Adres: Zeilstraat 30

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 04-03-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-verlenen heroverweging (P)

Bestandsnaam: A9004896.out.pdf

Documentid: 38390708

Bestandsgrootte: 0,28



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift (B.2.24.2124.001) tegen het besluit van 7 juni 2024 inzake weigering omgevingsvergunning voor Zeilstraat 30 en het in heroverweging verlenen van de omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Drost,

Op 22 november 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Zeilstraat 30 door het maken van een constructieve doorbraak en trapaanpassing, het vergroten van het dakterras op de tweede verdieping en uitbreiding aan de achterzijde op de eerste verdieping.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Bij besluit van 7 juni 2024 met kenmerk: 202329214/8945673 hebben wij de gevraagde vergunning geweigerd.

Tegen deze weigering heeft u bezwaar gemaakt. Wij hebben u bezwaarschrift op 1 juli 2024 ontvangen. Dit bezwaarschrift heeft u nader aangevuld op 14 juli 2024.

Op 4 november 2024 heeft de hoorzitting bij de adviescommissie bezwaarschriften plaatsgevonden. Een afschrift van het verslag treft u als bijlage aan. Ter zitting is besloten de zaak aan te houden om alsnog te bezien of op grond van de aangevoerde bezwaren en overgelegde stukken de gevraagde omgevingsvergunning in heroverweging kan worden verleend met name ten aanzien van het punt voor wat betreft het negatieve advies op het onderdeel beschermd stadsgezicht.

Afdeling Monumentenzorg heeft met in achtneming van hetgeen in bezwaar is aangedragen ten aanzien van de cultuurhistorische waarde opnieuw naar het bouwplan gekeken. Geconcludeerd wordt het in onderhavige zaak om een bijzondere geval gaat. Gebleken is dat de situatie ter plaatse aan de achterzijde dermate aangetast en verstoord dat van strijdigheid met de cultuurhistorische waarde geen sprake is. Derhalve wordt in heroverweging alsnog positief geadviseerd op de aanvraag.

Uw brief van

4 juli 2024

Kenmerk bezwaarprocedure

B.2.24.2124.001

Ons kenmerk

202329214/9004896

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen zijn wij bereid af te wijken van het bestemmingsplan en kan de gevraagde omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten alsnog in heroverweging worden verleend

De motivering van onze nieuwe beslissing vindt u in de bijlage, die voor deze activiteiten de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht (afdeling 4.1 van de Invoeringswet Omgevingswet) geldt een eerbiedigende werking van het oude recht bij het nemen van een beslissing op bezwaar en wordt bij de heroverweging in bezwaar niet de al in werking getreden Omgevingswet toegepast. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht blijft dan ook van toepassing op deze aanvraag en deze beslissing op bezwaar.

Besluiten:

Met inachtneming van het vorenstaande, herroepen wij de beschikking van 7 juni 2024, met kenmerk 202329214/8945673.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning voor het maken van een constructieve doorbraak en trapaanpassing, het vergroten van het dakterras op de tweede verdieping en uitbreiding aan de achterzijde op de eerste verdieping als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet alsnog te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,
Coördinator bezwaar, Juridische Zaken (plv),

[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 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 beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

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: ACTIVITIET 'BOUWEN'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Scheveningen Dorp'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen' de bouwaanduiding 'bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximum goothoogte 5 meter', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat-Waterkering' zijn opgenomen.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen; de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf; één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water, tuinen en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt onder andere dat binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden, tenzij op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is aangegeven en de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

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 er geen grondroering plaatsvindt. Een archeologisch onderzoeksrapport is daarom niet nodig.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan 'Scheveningen Dorp', omdat met het voorgenomen initiatief de bouwhoogte en goothoogte wordt overschreden.

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. Uw aanvraag past hierin.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Scheveningen Dorp'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Scheveningen Dorp'. 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 7 februari 2024 en 3 april 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie is in beginsel positief over de voorgestelde gevelwijziging. De gevelopeningen op de eerste verdieping in de achtergevel zijn voorstelbaar evenals het stuc-en van de zij- en achtergevel in de kleur grijs-wit conform bestaand.

De bovenzijde van de gevel dient echter passend en eenduidig beëindigd te worden, bijvoorbeeld zoals bij de achtergevel van Zeilstraat 34.

Over het verlagen van het hekwerk ter plaatse van het dakterras oordeelt de commissie positief. Echter uitvoering van het hekwerk in onbehandeld hout wordt als laagwaardig gezien en is niet akkoord. Een nieuw hekwerk dient vanwege samenhang met de architectuur bij voorkeur uitgevoerd te worden met dunne verticale spijlen en in de kleur wit.

Geconstateerd wordt nog dat het verhogen van het voordakvlak niet conform eerdere vergunning is uitgevoerd. In plaats van verholen achter het doorgetrokken voordakschild is het gerealiseerde dakterras nu volledig zichtbaar, wat een verstoring van de architectuur oplevert. De commissie gaat ervan uit dat het verhogen van het voordakschild alsnog wordt gerealiseerd.”

Naar aanleiding van het vorenstaande advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 1 mei 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“Het plan is aangepast naar aanleiding van het eerdere advies d.d. 03-04-2024.

De commissie kan niet instemmen met het plan. Het voorgestelde plan past niet in het voorgevelbeeld en het straatbeeld. Het dakvlak is niet ver genoeg doorgetrokken. Hierdoor zijn de verzinkt stalen reling en houten staanders van het dakterras nog zichtbaar. Daarbij is afdekking van het dakvlak met een dakpanplaat en een overgangsstrook in zink laagwaardig.

Het voordakvlak dient zover doorgetrokken te worden dat het dakterras niet zichtbaar is. Daarbij dient het dakvlak een geheel te zijn, samengesteld uit dezelfde pannen die in één vlak liggen. De nok dient afgedekt te worden met nokvorsten, zoals bij het dak van de burelen.”

Wij nemen het advies van de commissie gedeeltelijk over, te weten het deel wat betrekking heeft op de achtergevel nemen wij over. Het deel van het advies dat over het voordakvlak gaat nemen wij niet over, omdat aanpassingen aan het voordakvlak geen onderdeel zijn van deze aanvraag. In de eerder afgegeven vergunning van 19 augustus 2021 met kenmerk 202106505/8027120, is een aanpassing van het voordakvlak vergund, maar het voordakvlak is in werkelijkheid niet uitgevoerd zoals het in de vergunning is weergegeven.

Wij hebben u de mogelijkheid geboden het in afwijking van de vergunning gemaakte dakdeel in de huidige aanvraag op te nemen om te bezien of dit gelegaliseerd kon worden. Later zijn wij tot de conclusie gekomen dat het niet mogelijk is een lopende aanvraag uit te breiden met een onderdeel dat niet in de oorspronkelijke aanvraag zat. Het voordakvlak maakt definitief geen onderdeel uit van de aanvraag. De verplichting om het voordakvlak uit te voeren conform de vergunning met kenmerk 202106505/8027120 blijft in stand.

Technische regels

Bouwverordening

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

Bouwbesluit

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

Conclusie

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

Voorschriften

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

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

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

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 overige gegevens:

- in overleg met de stadsdeelinspecteur: een veiligheidsplan en/of stempelplan als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd in het document: www.infomil.nl/publish/pages/228649/uitleg-aanvullingen-op-een-aanvraag-van-voor-1-januari-2024-indienen-via-het-nieuwe-omgevings_1.docx.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden begonnen als deze gegevens zijn goedgekeurd en deze vergunning in werking is getreden.

Op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd in het document: www.infomil.nl/publish/pages/228649/uitleg-aanvullingen-op-een-aanvraag-van-voor-1-januari-2024-indienen-via-het-nieuwe-omgevings_1.docx.

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

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Scheveningen Dorp'

Uw aanvraag past niet in artikel 24.2.2 van dit bestemmingsplan omdat met het voorgenomen initiatief de bouwhoogte en goothoogte wordt overschreden.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken van deze planregel is mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 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 in heroverweging alsnog bereid de geconstateerde afwijking van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Voor wat betreft Stedenbouwkundig

Het voorstel voor het veranderen en vergroten van de woning Zeilstraat 30 door het maken van een constructieve doorbraak, nieuwe trap, uitbreiding 1ste verdiepingsvloer en uitbreiding dakterras aan de achterzijde is gelegen in Scheveningen Dorp en strijdig voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte door het hekwerk. De bebouwing in deze omgeving is tamelijk gedifferentieerd, maar is over het geheel genomen kleinschalig van karakter. Panden met een plat dak en panden met een kap wisselen elkaar af.

De minimale overschrijding van de bouwhoogte door het hekwerk is stedenbouwkundig voorstelbaar omdat dergelijke hoogte in de bebouwingsrij al voorkomen en het pand naast een groter appartementengebouw staat. Het dakterras is echter vrij zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De dakrand is niet doorgetrokken conform eerder verleende vergunning. Dit doorgetrokken dakschild is wel aangegeven op de tekening. Het is belangrijk dat er geen rommelig gevelbeeld maar een samenhangend geheel ontstaat vanaf zowel de openbare ruimte als de achterzijde. Het doortrekken van het voordakschild om het dakterras aan het zicht vanaf de openbare ruimte te onttrekken is daarom vanuit Stedenbouw voorwaarde voor een akkoord. Daarnaast gaan wij ervanuit dat de opbouw/overkapping wordt weggehaald.

Voor wat betreft Beschermd stadsgezicht

Het bouwplan is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Scheveningen-Dorp. Het vigerende bestemmingsplan "Scheveningen-Dorp" heeft onder meer tot doel deze bescherming te effectueren. Gebleken is dat in dit bijzondere geval de situatie ter plaatse aan de achterzijde dermate aangetast en verstoord is dat van strijdigheid met de cultuurhistorische waarde geen sprake is. Derhalve wordt in heroverweging alsnog positief geadviseerd op de aanvraag.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202329214/9004896

Conclusie

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

BIJLAGE C: NADERE AANWIJZINGEN

Reikwijdte

Deze omgevingsvergunning omvat enkel een constructieve doorbraak, nieuwe trap, uitbreiding 1ste verdiepingvloer en uitbreiding dakterras aan de achterzijde. Het gebruik van het pand en eventuele wijzigingen daaraan, anders dan de met dit besluit vergunde de wijzigingen aan de achtergevel, zijn niet bij de beoordeling betrokken en maken dus geen deel uit van dit besluit.

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 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: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Melding

- een 'slopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home/;

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 vergunning 'uitstalling plaatsen op de openbare weg' voor het plaatsen van voorwerpen op de openbare weg, bedoeld om producten of diensten van een winkel of bedrijf onder de aandacht te brengen (bijvoorbeeld een reclame- of aanbiedingsbord). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/uitstallingsvergunning-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

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zijn sindsdien gewijzigd. Voor meer informatie kunt u terecht op www.iplo.nl.

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-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/;

Privaatrecht

- 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

- 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/;