



Den Haag

# Aan de slag met uw kavel

Uitgave: april 2019

**KAVELS  
&  
KLUSHUIZEN**

### **Disclaimer en auteursrecht**

De informatie in dit document wordt beschikbaar gesteld door de Gemeente Den Haag. Wij doen ons uiterste best om de inhoud van dit document zo compleet, correct, actueel en toegankelijk mogelijk te maken. Toch kan het mogelijk zijn dat informatie incompleet, incorrect of verouderd is. Aan de geboden informatie kunnen geen rechten worden ontleend en de Gemeente Den Haag is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van deze informatie. Het auteursrecht op dit document, waaronder vormgeving, tekst, fotomateriaal, logo's en grafische voorstellingen, berust uitdrukkelijk bij de Gemeente Den Haag of haar licentiegevers. Het is – behoudens wettelijke uitzonderingen – de gebruiker van dit document niet toegestaan om de inhoud van het document te wijzigen, te verkopen, in licentie te geven, geheel of gedeeltelijk te verveelvoudigen en/of openbaar te maken, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente Den Haag.

## Voorwoord

U bent de trotse bezitter geworden van een kavel. U heeft nu de mogelijkheid om uw eigen droomhuis/droombedrijf te ontwerpen en te realiseren. In deze brochure geven we u praktische informatie over met name het proces tijdens de realisatie van uw woning. Dit is aanvullend op het Handboek Zelfbouw van de Kavelwinkel (te vinden via de website [www.ikbouwindenhaag.nl](http://www.ikbouwindenhaag.nl)).

### **Even voorstellen...**

Laten wij eerst even beginnen met onszelf voor te stellen. 'Wij' zijn de afdeling Vergunningen en Toezicht van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de Gemeente Den Haag. Wij zijn verantwoordelijk voor het verlenen van de omgevingsvergunning en het houden van toezicht tijdens de realisatie van deze vergunning. Zodat de woning bij oplevering overeenkomstig wet en regelgeving is gerealiseerd. Tevens dragen we zorg voor een veilige leefomgeving rondom de bouwterreinen.

Vanaf het moment dat u de omgevingsvergunning aanvraagt tot het moment van een gerealiseerde woning heeft u met onze afdeling Vergunningen & Toezicht te maken. Wij toetsen de aanvraag aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, geven het startsein voor de aanvang van de bouw en voeren controles uit tijdens de uitvoering tot aan de eindcontrole. Pas hierna mag u de woning gaan bewonen.

Succes met de bouw van uw eigen woning!

Afdeling Vergunningen en Toezicht

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Gemeente Den Haag

## Inhoudsopgave

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Voorwoord</b> .....                                       | <b>3</b>  |
| <b>1. Omgevingsvergunning</b> .....                          | <b>6</b>  |
| 1.1 Omgevingsvergunningaanvraag .....                        | 6         |
| Hoe lang duurt het?.....                                     | 6         |
| Van voorlopig ontwerp naar omgevingsvergunningaanvraag ..... | 6         |
| Werk samen met uw burens.....                                | 6         |
| 1.2 Vraag alles tegelijk aan .....                           | 6         |
| Onderzoeken .....                                            | 6         |
| 1.3 Inwerkingtreding omgevingsvergunning .....               | 7         |
| Deel uw vergunning met uw aannemer .....                     | 7         |
| <b>2. Aanvullende acties vóór start bouw</b> .....           | <b>7</b>  |
| 2.1 Melding Graafwerkzaamheden .....                         | 7         |
| KLIC-melding kavels en leidingen .....                       | 7         |
| Wet bodembescherming.....                                    | 8         |
| 2.2 Peilhoogte aanvragen .....                               | 8         |
| Situatietekening .....                                       | 8         |
| Uitgifte-tekening .....                                      | 8         |
| Bouwkundige tekeningen.....                                  | 8         |
| 2.3 Uitzetten hoekpunten kavel en woning .....               | 9         |
| 2.4 Riolaansluiting aanvragen .....                          | 9         |
| 2.5 Aanleveren constructieve gegevens.....                   | 10        |
| 2.6 Bouwveiligheidsplan .....                                | 10        |
| <b>3. Aandachtspunten bij de bouw</b> .....                  | <b>10</b> |
| 3.1 Startgesprek met de bouwinspecteur .....                 | 10        |
| 3.2 Zorg voor goed contact met uw burens .....               | 10        |
| 3.3 Vergunning gebruik openbare straat aanvragen.....        | 11        |
| Melden bij kort gebruik.....                                 | 11        |
| 3.4 Aanwezigheid bescheiden .....                            | 11        |
| <b>4. Controles tijdens de uitvoering</b> .....              | <b>11</b> |
| 4.1 De bouwconstructie van de woning .....                   | 11        |
| 4.2 De brandveiligheid van de woning .....                   | 12        |
| 4.3 De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van de woning ..... | 12        |
| 4.4 Gereedmelding & eindcontrole .....                       | 12        |
| <b>5. Praktische links</b> .....                             | <b>13</b> |
| <b>6. Bijlage - Checklist grondgebonden woning</b> .....     | <b>13</b> |



# 1. Omgevingsvergunning

Vanaf het moment dat u de omgevingsvergunning aanvraagt tot het moment van een gerealiseerde woning heeft u met de afdeling Vergunningen & Toezicht te maken. Het begint met de aanvraag omgevingsvergunning.

## 1.1 Omgevingsvergunningaanvraag

Uw aanvraag upload u bij het omgevingsloket ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)). De aanvraag komt dan bij de aan de locatie toegewezen projectinspecteur terecht. De aanvraag wordt getoetst aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

### Hoe lang duurt het?

Voor reguliere aanvragen geldt een termijn van 8 weken. De gemeente mag de termijn altijd 1 keer met maximaal 6 weken verlengen. Als de gemeente de termijn laat verlopen dan is de vergunning automatisch 'van rechtswege' verleend. U krijgt een brief waarin staat hoelang de procedure gaat duren.

Als het plan voldoet, dan wordt de omgevingsvergunning verleend. Hiervan ontvangt u dan schriftelijk bericht.

### Van voorlopig ontwerp naar omgevingsvergunningaanvraag

Een goede, gestroomlijnde en veilige wijze van bouwen start al tijdens het ontwerpproces. Wellicht bent u zelf bekend met bouwen en heeft u ervaring met particulier opdrachtgeverschap. Zo niet, dan raden we aan voor verschillende trajecten (onafhankelijke) experts in te schakelen zoals een architect, bouwadviseur en constructeur. Ook is het van belang dat u eerdere projecten van de expert bekijkt voordat u een keuze maakt.

### Werk samen met uw burens

Tijdens het ontwerp van de woning is het verstandig om na te gaan of uw toekomstige burens ook al gestart zijn met het ontwerp. Tijdens de aankoop van de kavel heeft u op het optieformulier aangegeven of uw e-mail en telefoongegevens verspreid mogen worden onder de andere kopers. Heeft u dit niet gedaan, dan adviseren wij dit alsnog te doen via de Kavelwinkel. Als u in twee of meer aan elkaar geschakelde woningen bouwt dan is afstemming nodig. Gezamenlijk met uw architect en adviseurs kunt u dan de ontwerpen naast elkaar leggen, details afstemmen en nagaan of er mogelijkheden zijn om samen op te trekken tijdens het bouwen. Ook als u een vrijstaande woning bouwt is het aan te raden om samen te werken. Dit kan kostenbesparend werken. Denk hierbij aan gezamenlijk sonderen, gezamenlijk funderen, gezamenlijk materiaal inkopen of zelfs een gezamenlijke aannemer.

## 1.2 Vraag alles tegelijk aan

Bij het aanvragen van uw omgevingsvergunning raden we aan alle activiteiten tegelijkertijd aan te vragen. Activiteiten zijn werkzaamheden die verband houden met de realisatie van uw woning zoals kappen van bomen (*kapvergunning*) of het maken van een uitweg (*inritvergunning*). Bouwt u in de beschermingszone dan heeft u ook een *watervedgunning* nodig van het Hoogheemraadschap Delfland. Zie voor meer informatie hierover <https://www.hhdelfland.nl/producten/watervedgunning-aanvragen>. Het is handig om deze vergunning aan te vragen voordat u de omgevingsvergunning aanvraagt. Het is ook mogelijk dat u een vergunning nodig heeft voor het boren van een bodemenergiesysteem.

### Onderzoeken

Er kunnen ook aanvullende onderzoeken gevraagd worden. Voor kavels bestemd voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap heeft de gemeente de meeste onderzoeken reeds voor u uitgevoerd. Er is bijvoorbeeld een bodemonderzoek uitgevoerd en de gemeente Den Haag heeft de grond geschikt gemaakt voor het beoogd gebruik (wonen en/of werken). Flora en Fauna onderzoeken zijn bijvoorbeeld ook reeds uitgevoerd. Deze onderzoeken kunt u in veel gevallen bij de Kavelwinkel opvragen.

### 1.3 Inwerkingtreding omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de bekendmaking. In principe heeft u dan het recht om te gaan bouwen. Dit is echter op eigen risico. Het kan voorkomen dat een belanghebbende, bijvoorbeeld uw nieuwe burens, het niet eens zijn met de verleende vergunning. Zij kunnen dan binnen een periode van zes weken bezwaar maken tegen de verleende vergunning. Dit kan tot gevolg hebben dat er opnieuw een beslissing op het besluit genomen moet worden. We geven u wel enkele tips mee om het risico van bezwaar te beperken.

#### Deel uw vergunning met uw aannemer

Als het goed is heeft u uw omgevingsvergunning ontvangen. Als u tijdens het ontwerpproces goed overleg heeft gevoerd met uw burens dan ligt het niet voor de hand dat er in de komende zes weken een bezwaarschrift ingediend zal worden. Na zes weken is uw vergunning dan onherroepelijk. U kunt starten met de bouwwerkzaamheden zonder het risico dat uw omgevingsvergunning wordt gewijzigd of ingetrokken. Het is belangrijk uw omgevingsvergunning grondig door te lezen en te delen met uw aannemer. Er kunnen namelijk aanvullende voorwaarden, bepalingen en /of actiepunten in staan die voor aanvang van de werkzaamheden in orde gemaakt dienen te worden. Tevens dient de omgevingsvergunning of een afschrift hiervan op de bouwplaats aanwezig te zijn.

Uw omgevingsvergunning is dus een groot document waarin actiepunten kunnen staan. Daarom herhalen wij ons advies: lees het document goed door en deel het met uw aannemer. Aan de aanvullende voorwaarden moet worden voldaan *anders kan de bouw niet starten*.

Als alle actiepunten uit de omgevingsvergunning geregeld zijn en de grondoverdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden staat de weg vrij om te gaan bouwen.

## 2. Aanvullende acties vóór start bouw

Nadat uw omgevingsvergunning is ontvangen, maar voordat u start met de werkzaamheden dient u de onderstaande meldingen en aanvragen gedaan te hebben.

### 2.1 Melding Graafwerkzaamheden

Iedereen die machinale graafwerkzaamheden gaat of laat verrichten, is wettelijk verplicht dit van te voren te melden. Hiermee helpt u graafschade en gevaarlijke situaties in de omgeving te voorkomen en draagt u bij aan de veiligheid voor de grondwerker. Het maakt hierbij niet uit hoe diep u gaat graven. Na de graafmelding ontvangt u digitaal informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. In principe wordt de kavel bouwrijp, zonder kabels en leidingen, geleverd. Desondanks is deze melding verplicht. Voor de specifieke staat van oplevering van uw kavel kunt u de Bijlage Bouw- en Woonrijp maken in uw gronduitgifteovereenkomst naslaan.

U gebruikt deze informatie om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn als de graafwerkzaamheden plaatsvinden.

Meer informatie is te vinden op [www.klicmelding.nl](http://www.klicmelding.nl).

Het formulier voor de Graafmelding vindt u via onderstaande link [https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding\\_klic\\_sea](https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea)

#### KLIC-melding kavels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en af te stemmen met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein

aanwezig zijn. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via telefoonnummer 0182-623368.

### Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en /of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070-353 6553 of via e-mail: [bodeminformatiepunt@denhaag.nl](mailto:bodeminformatiepunt@denhaag.nl)

## 2.2 Peilhoogte aanvragen

U of uw aannemer dient tijdig de peilhoogten aan te vragen bij de gemeente. Tijdig is bij voorkeur gelijktijdig met het indienen van het bouwplan voor de Omgevingsvergunning. Heeft u dit niet gedaan, dan moet het alsnog snel gebeuren. De aanvraag peilhoogten is nodig bij nieuwbouw of uitbreidingen die een relatie hebben met en grenzen aan de openbare straat. Onderstaande gegevens heeft u nodig bij de aanvraag.

### Situatietekening

- Geef de nieuwbouw aan op een maatvastе tekening schaal 1:500 (digitaal in DWG of DGN formaat).
- De ligging ten opzichte van de omgeving moet op de tekening duidelijk zijn (minimaal een strook van 50 meter rondom de nieuwbouw).
- Geef de gevellijn van de nieuwbouw op de begane grond aan met arcering.
- Geef overbouwingen door middel van etages, luifels en dergelijke aan met een stippellijn.
- Geef kelders of ondergrondse parkeergarages met een streep-stippellijn en een kruisaanduiding aan.
- Ingangen geeft u aan met een pijltje, in- en/of uitritten met een dikkere pijl.
- Zet de naam van de aanvrager en de naam van het werk in het hoofd van de tekening. Houd boven het hoofd van de tekening een ruimte van 50 x 30 millimeter vrij voor vermelding van gegevens van de Dienst Stadsbeheer.
- Geef de kadastrale grensaanduiding aan met een streep-stippellijn.

### Uitgifte-tekening

- Bent u eigenaar of erfpachter van de locatie en heeft u deze overgedragen gekregen van de gemeente? Stuur dan de akte van levering of de akte uitgifte erfpacht inclusief de bijbehorende uitgifte-tekening mee.
- Stuur een kadastrale tekening (op te vragen bij het Kadaster via [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)) van de locatie waarop u gaat bouwen of renoveren mee.

### Bouwkundige tekeningen

(belangrijk voor het afgeven van peilmaten)

- De bouwkundige tekeningen van een begane grond en een kelder kunt u op de gebruikelijke schaal meesturen.
- Geef eventuele bijzonderheden op de begane grond of kelder/garage aan met detailtekeningen of doorsneden.

Het formulier om de peilhoogte aan te vragen vindt u via onderstaande link

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Dienst Stadsbeheer

Ingenieursbureau Den Haag

Afdeling Landmeten Telefoon: (070) 353 66 77

E-mail: [peilhoogteaanvraag@denhaag.nl](mailto:peilhoogteaanvraag@denhaag.nl)

## 2.3 Uitzetten hoekpunten kavel en woning

Minimaal 5 werkdagen voor start uitvoering van de bouw maakt de uitvoerder van de aannemer een afspraak voor het uitzetten in het veld van de hoekpunten van de verkregen kavel, het vloerpeil en de hoekpunten van het bouwvlak. Dit is pas mogelijk als het notarieel transport heeft plaatsgevonden. De uitzetting dient u aan te vragen bij de afdeling Geo-informatie van de gemeente. De hoekpunten worden eenmalig uitgezet met grensbuizen en/of piketpaaltjes. Bij de overdracht ter plaatse krijgt de uitvoerder van de landmeter een situatietekening met maatvoering en een ontvangstformulier (één voor de aannemer, één voor de opdrachtgever). Na de uitzetting van de kavel wordt van u verwacht de merktekens in stand te houden. De eerste maal dat uw woning wordt uitgezet wordt u hiervoor niet apart een rekening gestuurd, u heeft hiervoor reeds betaald bij de notaris. Indien u later opnieuw uw kavel of woning wilt laten uitzetten/inmeten, dan worden hiervoor wel kosten in rekening gebracht.

Voor het opvragen van landmeetkundige gegevens en het maken van een afspraak kunt u een e-mail sturen naar [geodesk@denhaag.nl](mailto:geodesk@denhaag.nl)

## 2.4 Riolaansluiting aanvragen

Als u voor uw huis een aansluiting op het rioolstelsel wilt, moet u dit aanvragen bij de gemeente.

- Een aansluiting op het hoofdriool mag u niet zelf maken. U moet de aansluiting aanvragen. U moet dan met de volgende zaken rekening houden: De riolaansluiting moet gemaakt worden door de aannemer die in opdracht van de gemeente deze werkzaamheden verricht.
- Op het terrein mogen geen obstakels, zoals puin, bouwmaterialen en steigers liggen.

De doorvoer van de riolering door de gevel heen heet 'uitbrenger'. Voor de riolaansluiting moet een uitbrenger aan de volgende eisen voldoen:

- de onderkant van de buis ligt 80 centimeter onder toekomstig straatniveau
- de uitbrenger is star aangeboden. Dat wil zeggen zonder flexibele slang die de grondzettingen kan opvangen (polderstuk)
- de uitbrenger heeft een minimale diameter van 160 millimeter (of in overleg groter)
- de uitbrenger wordt 30 tot 50 centimeter voorbij de erfgrens aangeboden
- de uitbrenger is zichtbaar aanwezig
- er is duidelijk verschil tussen afvoerpijpen voor regenwater en afvoerpijpen voor rioolwater.

Nodig voor het aanvragen van een riolaansluiting

- Bewijs van de NEN 3215 waarin staat dat het particulier riool voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn in de bouwverordening en de gemeentelijke regelgeving
- Schetstekening op schaal 1:1000 of grotere schaal met de plaats, de diameter en het materiaal van het aansluitpunt
- Een kopie van de omgevingsvergunning

Het formulier om de riolaansluiting aan te vragen vindt u via onderstaande link

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/riolaansluiting-aanvragen.htm>

## 2.5 Aanleveren constructieve gegevens

In uw vergunning kan, indien u een verzoek tot latere aanlevering heeft ingediend, bepaald zijn dat u gegevens en bescheiden met betrekking tot de bouwconstructie later mag indienen. Deze dienen dan uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden te worden ingediend via [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl) of het omgevingsloket online. Vermeld hierbij altijd uw dossiernummer.

## 2.6 Bouwveiligheidsplan

Om onveilige situaties in de omgeving van uw bouw perceel te voorkomen en hinder te beperken kan het zijn dat er in de omgevingsvergunning is aangegeven dat er een Bouwveiligheidsplan moet worden uitgewerkt en ingediend. Ook kan de bouwinspecteur aangegeven dat in uw specifieke situatie een Bouwveiligheidsplan nodig en gewenst is. In het startgesprek kunt u dit met de bouwinspecteur bespreken. De uitwerking van een Bouwveiligheidsplan moet conform artikelen 8.1 t/m 8.7 van het Bouwbesluit 2012 plaats vinden. Een Bouwveiligheidsplan omschrijft de concrete inrichting van de bouwplaats en de gevolgen van die inrichting en het gebruik daarvan op de omgeving. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

1. de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloofterrein. Er dienen bouwhekken rond het perceel geplaatst te worden;
2. de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
3. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
4. het waarborgen van de verkeersveiligheid;
5. het voorkomen van vallende objecten, en
6. de nadere voorwaarden als bedoeld in artikel 1.29 van het Bouwbesluit 2012.

Het Bouwveiligheidsplan dient 3 weken voor aanvang van alle werkzaamheden te worden ingediend via [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl) of het omgevingsloket online.

## 3. Aandachtspunten bij de bouw

### 3.1 Startgesprek met de bouwinspecteur

Met uw omgevingsvergunning heeft u een formulier 'start bouw' ontvangen. Deze dient u in te vullen en op te sturen alvorens met de bouw te beginnen. Uiterlijk 2 werkdagen voorafgaand aan de start van de werkzaamheden dient deze door ons te zijn ontvangen. Wij adviseren u echter om dit eerder te doen bijvoorbeeld 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden. Na ontvangst van het 'start bouw' formulier, zal de aan de locatie toegewezen bouwinspecteur contact met u opnemen voor het maken van een afspraak voor een startgesprek. In het startgesprek neemt de bouwinspecteur uw omgevingsvergunning met u door. Hierbij worden nogmaals de voorwaarden van de vergunning met u besproken. Indien u nog gegevens moet aanleveren dan dient u dit tijdig te doen.

### 3.2 Zorg voor goed contact met uw burens

Als u gaat bouwen krijgt u nu te maken met uw nieuwe burens die ook druk bezig zijn. Dit kan spanningen veroorzaken. Bijvoorbeeld over het plaatsen van (bouw)machines buiten uw eigen perceel of het opslaan van bouwmaterialen buiten uw eigen perceel. Als u gebruik maakt van de perceel van één van uw burens dan dient u daar samen in goed overleg uit te komen. De grond is niet meer van de gemeente dus de gemeente is geen partij meer en ook geen bemiddelingsbureau. U bent beiden verantwoordelijk voor het correct gebruik van uw en andermans eigendommen. Bedenk dat u nog jaren burens blijft en dat een goede buur beter is dan een verre vriend.

Als u (tijdelijk) gebruik maakt van een kavel die nog in bezit is van de gemeente, dan dient u hiervoor toestemming te vragen aan de bouwcoördinator van de locatie. Het spreekt vanzelf dat u nog niet kunt bouwen zolang er geen transport heeft plaatsgevonden bij de notaris. De grond is dan nog steeds van de gemeente en het is niet toegestaan daar bouwactiviteiten op uit te voeren.

### 3.3 Vergunning gebruik openbare straat aanvragen

Wilt u tijdelijk een container, steiger, hoogwerker of ander object op de openbare weg plaatsen? Of wilt u een spandoek of feestverlichting ophangen? De openbare weg is eigendom en verantwoordelijkheid van de gemeente. Vraag daarom een vergunning 'Inname openbare straat' aan.

Of u de vergunning voor het innemen van de openbare weg krijgt, hangt af van:

- de afmetingen van het object, dus hoeveel ruimte het inneemt
- hoe lang het er staat
- waarom het geplaatst wordt
- mogelijke overlast voor omwonenden, voetgangers en het overige verkeer
- bepalingen in het bestemmingsplan
- het straatbeeld
- bijzondere omstandigheden

#### Melden bij kort gebruik

Staat een zee- of puincontainer of steiger minder dan 60 uur (2,5 dag) op de openbare weg en levert hij geen gevaar op voor het gebruik van de weg? Dan hoeft u alleen maar te melden dat u hem gaat plaatsen. U moet de melding 5 dagen van tevoren doen. Als u een melding doet, dan kunt u het ingevulde formulier ook printen en inleveren bij het stadsdeelkantoor van het stadsdeel waarbinnen u het object gaat plaatsen.

Het formulier om een melding of vergunning aan te vragen vindt u via onderstaande link:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/vergunning-gebruik-openbare-sstraat-aanvragen.htm>

### 3.4 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen dienen op de bouwplaats de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig te zijn:

- De omgevingsvergunning voor het bouwen
- Het bouwveiligheidsplan
- Overige voor de bouw van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen (denk aan de vergunning gebruik openbare straat, inritvergunning, constructiegegevens etc.)
- Kabel- en leidinginformatie

## 4. Controles tijdens de uitvoering

Tijdens het bouwen van de woning worden er verschillende controles uitgevoerd. Alle controlepunten zijn na te lezen in de Bouwtoezicht op Maat checklist die is toegevoegd in de bijlage. Bijzondere aandacht gaat uit naar de onderstaande onderdelen.

### 4.1 De bouwconstructie van de woning

Om de constructieve veiligheid van de woningen te borgen, voeren we in de ruwbouwfase meerdere controles uit. Met name de onderdelen die achteraf niet meer zichtbaar zijn, worden door ons in het werk gecontroleerd.

U dient de bouwinspecteur uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang van het heiwerk en storten van beton op de hoogte te stellen van deze werkzaamheden zodat er een controle afspraak gemaakt wordt.

#### **4.2 De brandveiligheid van de woning**

Deze controles bestaan uit verschillende aspecten. Tijdens het bouwen kijken we naar het gebruik van de materialen. Deze mogen het uitbreiden van brand en rook niet bevorderen. Ook mag er geen brandoverslag plaats vinden naar de naburige percelen. Bij de eindcontrole wordt tevens beoordeeld of de bewoners tijdig een signaal krijgen bij brand. Het is hierbij van belang dat de rookmelders op de juiste wijze geplaatst zijn.

#### **4.3 De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van de woning**

De EPC van een woning drukt de energetische prestatie van een woning uit. De waarde 1,0 is ongeveer wat een gemiddelde woning in 1990 presteerde. Een woning met een EPC van 0,4 (huidige regelgeving) gebruikt dus nog maar 40% van de energie, die een dergelijk woning twintig jaar terug gebruikt zou hebben.

De EPC norm van 0,0 betekent dat de woning zo goed geïsoleerd moet zijn dat de energie voor het verwarmen van de woning en voor het warmtapwater volledig opgewekt kan worden door zonnepanelen, zonnecollectoren en warmtepompen.

Bij de eindcontrole van de woning zullen we na ontvangst van de inregelstaten van het ventilatiesysteem deze steekproefsgewijs nameten en de woning meten op luchtdichtheid door middel van een blowerdoortest. De resultaten hiervan toetsen we vervolgens weer aan de waarden van de EPC berekening.

#### **4.4 Gereedmelding & eindcontrole**

Voordat u de woning in gebruik kunt nemen moet er een eindcontrole door ons uitgevoerd worden. Als voor u duidelijk is wanneer de werkzaamheden beëindigd zullen zijn, dient u de bouwinspecteur hiervan tijdig ( 3 weken voorafgaand) in kennis te stellen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de gereedmeldingsformulier die u heeft ontvangen met uw omgevingsvergunning. Deze zal met u een afspraak in plannen voor de eindcontrole. U mag de woning pas officieel bewonen als de eindcontrole akkoord bevonden is en de woning gereed is gemeld.

## 5. Praktische links

Ikbouwindenhaag:

<https://www.ikbouwindenhaag.nl/meer-informatie-9/handboeken.htm>

Wonen en bouwen:

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

Omgevingsvergunning bij verbouwen:

[https://www.youtube.com/watch?v=tzN2wC\\_f2RA](https://www.youtube.com/watch?v=tzN2wC_f2RA)

Omgevingsvergunning Toezicht:

<https://www.youtube.com/watch?v=jpc8YPuVXFk>

Link naar Landelijke Richtlijn Bouw en sloopveiligheid.

<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>

## 6. Bijlage - Checklist grondgebonden woning

Zie volgende pagina.

| <b>Checklist grondgebonden eengezinswoning</b>                                                              |                                                                                                                  |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                                             |                                                                                                                  | <b>Gereed</b> |
| <b>Algemeen</b>                                                                                             | Algemeen                                                                                                         |               |
|                                                                                                             | Telefoonnotitie                                                                                                  |               |
|                                                                                                             | Email                                                                                                            |               |
| <b>BAG melding</b>                                                                                          | Start bouw                                                                                                       |               |
|                                                                                                             | Gereed bouw                                                                                                      |               |
| <b>Startgesprek</b>                                                                                         | Is er een startgesprek geweest?                                                                                  |               |
|                                                                                                             | Is er een verslag gemaakt?                                                                                       |               |
|                                                                                                             | Is de peilhoogte geregeld?                                                                                       |               |
| <b>Bouwveiligheidsplan</b>                                                                                  | Is een bouwveiligheidsplan noodzakelijk?                                                                         |               |
|                                                                                                             | Is er een bouwveiligheidsplan ingediend en goedgekeurd?                                                          |               |
| <b>Heibespreking</b>                                                                                        | Is er onafhankelijk heitoezicht?                                                                                 |               |
|                                                                                                             | Is er een heibespreking geweest?                                                                                 |               |
|                                                                                                             | Is er een verslag gemaakt?                                                                                       |               |
| <b>Constructief - Keldervloer</b>                                                                           | In het werk gestort (keldervloer)                                                                                |               |
|                                                                                                             | Prefab (keldervloer)                                                                                             |               |
| <b>Constructief - Balken (fundering)</b>                                                                    | Prefab (Balken)                                                                                                  |               |
|                                                                                                             | In het werk gestort (Balken)                                                                                     |               |
| <b>Constructief - Begane grondvloer</b>                                                                     | In het werk gestort (Begane grondvloer)                                                                          |               |
|                                                                                                             | Prefab (Begane grondvloer)                                                                                       |               |
| <b>Constructief - Verdiepingsvloer</b>                                                                      | In het werk gestort (Verdiepingsvloer)                                                                           |               |
|                                                                                                             | Prefab (Verdiepingsvloer)                                                                                        |               |
| <b>Constructief - Wanden</b>                                                                                | In het werk gestort (Wanden)                                                                                     |               |
|                                                                                                             | Prefab (Wanden)                                                                                                  |               |
|                                                                                                             | Gelijmd / Gemetseld (Wanden)                                                                                     |               |
| <b>Constructief - Kolommen</b>                                                                              | In het werk gestort (Kolommen)                                                                                   |               |
|                                                                                                             | Prefab (Kolommen)                                                                                                |               |
|                                                                                                             | Staal (Kolommen)                                                                                                 |               |
| <b>Constructief - Balken / Liggers</b>                                                                      | In het werk gestort (Balken / Liggers)                                                                           |               |
|                                                                                                             | Prefab (Balken / Liggers)                                                                                        |               |
|                                                                                                             | H.S.B. (Balken / Liggers)                                                                                        |               |
|                                                                                                             | Staal (Balken / Liggers)                                                                                         |               |
| <b>Gevels</b>                                                                                               | Beplating (Gevels)                                                                                               |               |
|                                                                                                             | Metselwerk (Gevels)                                                                                              |               |
|                                                                                                             | Kozijnen (gevels)                                                                                                |               |
|                                                                                                             | Vliesgevel (Gevels)                                                                                              |               |
| <b>Dak</b>                                                                                                  | Constructie                                                                                                      |               |
|                                                                                                             | Afwerking                                                                                                        |               |
|                                                                                                             | Overstort                                                                                                        |               |
| <b>Brandveiligheid - D</b>                                                                                  | Bereikbaarheid & Opstelplaats                                                                                    |               |
|                                                                                                             | Bluswatervoorziening                                                                                             |               |
|                                                                                                             | Brandslanghaspels                                                                                                |               |
|                                                                                                             | Brandweeringang / Sleutelbuis                                                                                    |               |
|                                                                                                             | Draagbare blustoestellen                                                                                         |               |
|                                                                                                             | Luchtbehandeling, Ventilatieinstallatie en Brandkleppen                                                          |               |
|                                                                                                             | Noodverlichting                                                                                                  |               |
|                                                                                                             | Vluchtrouteaanduiding                                                                                            |               |
| Voorzieningen ten aanzien van deuren (deurdrangers, kleefmagneten, vergrendelingen, ontsluiting mechanisch) |                                                                                                                  |               |
| <b>Brandveiligheid - E</b>                                                                                  | Advies Brandweer                                                                                                 |               |
|                                                                                                             | Beweegbaar constructieonderdeel in brandwerende scheiding (deuren, ramen, rolluiken, rolschermen, roldeuren etc) |               |
|                                                                                                             | Brand en rookklasse constructieonderdelen                                                                        |               |
|                                                                                                             | Brandklassen en positie schachten, koker, kanaal, rookgasafvoer, opstelplaats open verbrandingstoestel           |               |
|                                                                                                             | Brandweerliften bouwkundig                                                                                       |               |
|                                                                                                             | Brandwerende scheidingsconstructies, wanden, daken, plafond en vloeren                                           |               |
|                                                                                                             | Inrichting vluchtroutes                                                                                          |               |
|                                                                                                             | Installatietechnische doorvoeren                                                                                 |               |
|                                                                                                             | Liften, roltrappen en rolpaden                                                                                   |               |
|                                                                                                             | Sterkte bij brand                                                                                                |               |
| Verlichting, orientatieverlichting                                                                          |                                                                                                                  |               |
| <b>Gebruiksveiligheid</b>                                                                                   | Hoogteverschil, Vloerafscheiding                                                                                 |               |
|                                                                                                             | Trappen                                                                                                          |               |
| <b>Bouwfysica</b>                                                                                           | Bescherming geluid van buiten                                                                                    |               |
|                                                                                                             | Bescherming geluid van installaties                                                                              |               |
|                                                                                                             | Geluidswering tussen ruimten                                                                                     |               |
|                                                                                                             | Mechanische ventilatie                                                                                           |               |
|                                                                                                             | Spuivoorziening                                                                                                  |               |
| <b>Eindcontrole</b>                                                                                         | Thermische isolatie (EPC, RC)                                                                                    |               |
|                                                                                                             | Algemeen                                                                                                         |               |
|                                                                                                             | Foto                                                                                                             |               |