

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:201705363

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Nassau Odijkstraat 37 tot 2 appartementen

Adres: Nassau Odijkstraat 37

Datum Besluit (P) (GG): 23-06-2017

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6369403.out.pdf

Documentid: 32791322

Bestandsgrootte: 120503



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Nassau Odijkstraat 37

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 20 maart 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Nassau Odijkstraat 37 tot 2 appartementen.

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

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag is door een omwonende zorgen geuit over de aanvraag en verzocht de vergunning niet te verlenen. Onze reactie hierop is als separate bijlage aan de deze vergunning gevoegd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

**Besluit:**

**Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.**

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

201705363/6369403

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

-

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201705363/6369403

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,  
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

Bijlage

## **Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie P, nr. 9780.

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

### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Benoordenhout', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik van eengezinswoningen als meergezinswoningen. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn echter bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Het bouwplan betreft een interne verbouwing waardoor geen advies is ingewonnen bij de welstands- en monumentencommissie.

### **Eindoordeel activiteit 'Bouwen'**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.**

## **Voorschriften 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

### **Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden**

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning 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 waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

### **Afdeling 2.2 Sterkte bij brand (verbouw)**

Een bestaande vloer, trap of hellingbaan, waarover of waaronder een beschermde route voert, bezwijkt niet binnen 20 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die beschermde route niet ligt.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen 30 minuten door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment.

### **Afdeling 2.8 Beperken van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie**

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan één (sub-)brandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m<sup>2</sup> voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Dit geldt niet voor een schacht die uitsluitend bestemd is voor één of meer boven elkaar gelegen bad- of toiletruimten en die niet door andere ruimten voert.

### **Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand**

Bij een te bouwen woonfunctie of bij een functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

### **Nadere aanwijzingen**

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

### **Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag**

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201705363/6369403

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

### **Kwaliteit overige bouwdelen**

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

Tevens wijzen wij u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen.

### **Vereniging van Eigenaren**

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Benoordenhout', waarin het onderhavige geval de bestemming 'Wonen-1' en de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De aanvraag om omgevingsvergunning heeft hoofdzakelijk betrekking op het splitsen van de bovenwoning in 2 woningen. Na splitsing is er sprake van een afzonderlijk appartement op de 1e verdieping met een bruto vloeroppervlakte van ca. 72 m<sup>2</sup> en een appartement op de 2e verdieping met kap met een oppervlakte van ca. 137 m<sup>2</sup>.

Ingevolge artikel 26, lid b, onder 2 van de planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan ('Algemene gebruiksregels') is het gebruik van eengezinswoningen als meergezinswoning verboden. Met een omgevingsvergunning kunnen wij ingevolge artikel 28.2, onder b van de planvoorschriften, afwijken van het gestelde in artikel 26, sub b, onder 2 ten aanzien van het gebruik van eengezinswoningen als meergezinswoning, mits:

- dit geen consequenties heeft voor het stedenbouwkundig karakter van de bebouwing;
- daardoor de parkeerdruk in de wijk niet onevenredig toeneemt;
- de (cultuurhistorische) waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht daardoor niet worden aangetast.

Voorts voorziet de aanvraag niet in voldoende (extra) parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid ten aanzien van het gebruik van eengezinswoningen als meergezinswoning en het niet voorzien in voldoende (extra) parkeergelegenheid op eigen terrein.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Splitsen van woningen in dit deel van Benoordenhout is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan 'Benoordenhout' om o.a. te voorkomen dat er in deze woonwijk te kleine appartementen ontstaan.

De 'Agenda voor de Haagse Verdichting' (Rv 51 - 2009; RIS 159469) is een thematische uitwerking van de Structuurvisie en dient als leidraad voor de binnenstedelijke verdichting in Den Haag tot 2020. Door middel van verdichting kan de bevolkingsgroei binnen het bestaande stedelijke gebied opgevangen worden. Daarnaast kan verdichting worden aangegrepen om de stedelijke kwaliteit van Den Haag te versterken.

De Haagse Verdichting houdt in dat onderzocht wordt en invulling kan worden gegeven aan: optoppen (dakopbouwen en minimaal vijf bouwlagen);

- verruiming van mogelijkheden voor bouwen van aan- en bijgebouwen;
- functiewijziging (ombouwen van kantoorgebouwen naar woningbouw);
- dubbel grondgebruik;
- woningsplitsing.

In de Verdichtingsagenda wordt gemeld dat verdichting met respect voor, en kennis van de

cultuurhistorie, de identiteit en het karakter van Den Haag moet gebeuren. Verdichtingsingrepen mogen deze niet aantasten of negatief beïnvloeden. In de beschermde stadsgezichten is verdichten alleen mogelijk als programma, schaal, maat en architectuur aansluiten bij de bestaande kwaliteiten. Verdichting kan wel eventuele weeffouten in de structuur zelf herstellen. De verankering van de monumentenzorg in de ruimtelijke ordening en het centraal stellen van het bestemmingsplan hierbij vindt het Haagse college een goede ontwikkeling.

In het Benoordenhout is in het bestemmingsplan invulling gegeven aan de verdichtingsopgave door o.a. dakopbouwen, mogelijkheden voor het ombouwen van kantoren toe te kunnen staan en woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk te maken.

Op 10 oktober 2015 heeft de gemeenteraad de huisvestingsverordening 2015-2019 vastgesteld. In dit besluit is onder meer vastgelegd dat een vergunning tot woningsplitsing kan worden geweigerd, wanneer door bouwkundige splitsing (woningvorming) woningen van minder dan 40m<sup>2</sup> woonvloeroppervlak ontstaan en/of de parkeerdruk in het gebied hoger is dan 90%. In het verlengde van het kamerbewoningsbeleid wordt bouwkundige splitsing (woningvorming) in de aangewezen kwetsbare gebieden niet bij recht toegestaan. De huidige woning in de nNassau Odijkstraat 37 heeft echter een oppervlakte van ca 210 m<sup>2</sup>.

Met een splitsing per bouwlaag en een woninggrootte van 72 tot 137 m<sup>2</sup> ontstaan volwaardige appartementen, die passend zijn in dit gebied en met het oog op de verdichtingsagenda ruimte biedt aan meer zelfstandige huishouden die zich kunnen vestigen in de stad.

De splitsing heeft geen consequenties voor het stedenbouwkundig karakter van de bebouwing.

Door de splitsing van het pand is er sprake van een beperkte toename van de parkeerbehoefte volgens de parkeernormen uit het bestemmingsplan.

Het aanleggen van parkeerplaatsen op eigen terrein behoort niet tot de mogelijkheden. Uit parkeertellingen van de bezetting van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving (uit 2014) blijkt dat de parkeerdruk binnen de maximale loopafstand conform het toepassingskader van de Nota Parkeernormen Den Haag in de nacht 58% bedraagt. De nacht is veelal de maatgevende periode bij de woonfunctie.

In het parkeerbeleid is sprake van een toenemend parkeerprobleem wanneer de parkeerdruk uitstijgt boven de 80%. Op grond van de tellingen is binnen het loopgebied geen sprake van een 'ernstig parkeertekort'.

Met de toename als gevolg van de splitsing neemt de parkeerdruk in de wijk niet onevenredig toe. Op grond van de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig artikel 28.1, onder h van de planvoorschriften en het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien:

- In de aanvraag sprake is van verbouwsituatie met splitsing van de voormalige bovenwoning in 2 appartementen;
- Door de verbouw de genormeerde parkeerdruk toeneemt met 1 parkeerplaats;
- het verschil tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing en na de verbouwing kleiner is dan 3 parkeerplaatsen;
- de aanleg van deze parkeerplaatsen op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort.

In het aanwijzingsbesluit is de cultuurhistorische waarde van de bebouwing van het Benoordenhout als volgt beschreven: 'Het ruimtelijke karakter van deze woonwijk wordt bepaald door de typische schaal en structuur van het vooroorlogse bebouwingsbeeld, dat wordt gekenmerkt door de grote harmonie in

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201705363/6369403

de baksteen-woonhuisarchitectuur en de homogeniteit in verschillende straatwanden, die leidt tot hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles'.

Gezien de (grotendeels) inpandige, bouwkundige werkzaamheden, de voorgestelde woninggrootte en de splitsing per bouwlaag alsmede het behoud van de woonfunctie, worden de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht niet aangetast.

Gelet op het vorenstaande zijn wij, bereid medewerking te verlenen aan het afwijken van de planvoorschriften.

**Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

**Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.**

## **Bijlage**

### **Beantwoording reactie**

Tijdens de reguliere voorbereidingsprocedure is tegen het voornemen van de beschikking via e-mail een reactie ingediend.

In de reactie wordt door reclamanten verzocht om de voorgenomen vergunning niet te verlenen. Kort samengevat heeft de reactie betrekking op het volgende:

1. splitsingsverbod en onvoldoende grond om af te wijken;

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. Ingevolge artikel 28, lid 2, onder b van het vigerend bestemmingsplan kunnen wij afwijken van het in artikel 26, lid b, onder 2 gestelde splitsingsverbod, mits:
- dit geen consequenties heeft voor het stedenbouwkundig karakter van de bebouwing;
  - daardoor de parkeerdruk in de wijk niet onevenredig toeneemt;
  - de (cultuurhistorische) waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht daardoor niet worden aangetast.

Voor de uitgebreide motivering verwijzen we u naar de bijlage van de beschikking.

De ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan de gestelde voorwaarden en de afwijking van het bestemmingsplan is nader gemotiveerd.

Gelet op de bovenstaande overwegingen heeft de ingediende reactie geen reden gevormd om niet tot het verlenen van de vergunning te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.