



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Loosduinseweg 767

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 12 december 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Loosduinseweg 767 tot 2 appartementen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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.

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikel 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 tekeningen en rapport.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201619606/6268348

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201619606/6268348

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

Ten slotte wijzen wij 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.

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 vindt u meer informatie.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nr. 8068.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gedetailleerde gemengde bebouwing met bijbehorende erven' is opgenomen;
- het ontwerp-bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1', met de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk beschermd stadsgezicht' en de dubbelbestemming 'Leiding - Water' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid' voor wat betreft het splitsen van de woning.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het ontwerp bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (intergrale herziening)' voor wat betreft het splitsen van de woning. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het (ver-) bouwplan niet toeneemt.

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

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

Op basis van de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' en de daaraan verbonden advisering bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en voor zover hiervoor vermeld de benodigde afwijkingen van de Bouwverordening, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

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.

Nadere aanwijzingen

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.

Huisvestingsverordening 2015-2019 Gemeente Den Haag

U heeft voor alle woonruimten, met uitzondering van de hieronder genoemde type a t/m d, een onttrekkingsvergunning nodig indien:

- een (huur-/koop-)woning geheel of gedeeltelijk wordt onttrokken aan de bestemming tot (permanente) bewoning;
- een (huur-/koop)woning geheel of gedeeltelijk wordt samengevoegd met een andere woning;
- een (huur-/koop)woning wordt omgezet van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte voor meer dan 3 personen;
- een (huur-/koop)woning wordt verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten indien deze zijn gelegen in één van de volgende gebieden: Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (excl. Spoorwijk).

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het ontwerp-bestemmingsplan ‘Regentesse-/Valkenboskwartier (integrale herziening)’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-1’, met de gebiedsaanduiding ‘gemeentelijk beschermd stadsgezicht’ en de dubbelbestemming ‘Leiding - Water’ is opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 32, lid b van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het splitsen van de woning in 2 appartementen.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 35.1, lid g (woningsplitsing), juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Hoewel het bestemmingsplan refereert naar de nieuwe verordening Huisvesting voldoet dit initiatief aan de minimale eisen voor splitsen:

3.7.1 Woonvisie Den Haag 2009-2020. Voor de zogenaamde kwetsbare gebieden in Den Haag is via de Huisvestingsverordening 2015-2019 (vastgesteld 1 oktober 2015) een woningvormingsvergunning vereist. Deze vergunning kan worden geweigerd, wanneer door bouwkundige splitsing (woningvorming) woningen van minder dan 40 m² woonoppervlakte ontstaan. Het plangebied, exclusief het Koningsplein e.o. valt onder de kwetsbare gebieden.

De nadelige gevolgen van splitsen zijn in dit initiatief te overzien aangezien de initiatiefnemer de woning opdeelt in 2 appartementen van gemiddelde grootte (elke verdieping een eigen woning). Kwetsbaar is het initiatief vanwege het tekort aan berg-/stallingsruimte en parkeerplaatsen. De locatie heeft een bijzonder goede OV bereikbaarheid (1 bus en 3 trams nabij), ligt op 2 km van het stadshart en 800m van detailhandel voorzieningen.

Gezien bovenstaande, past dit initiatief binnen het beleid, gebruikswaarden nemen niet noemenswaardig af evenals de functionaliteit van het pand en omgeving.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201619606

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Loosduinseweg 767 tot 2 appartementen

Adres: Loosduinseweg 767

Datum Besluit (P) (GG): 02-03-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6268348.out.pdf

Documentid: 32611927

Bestandsgrootte: 115462