

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201901036
Type: Aanvraag Wabo
Omschrijving: het veranderen van de woning Miquelstraat 72 tot 2 woningen
Adres: Miquelstraat 72

Datum Besluit (P) (GG): 23-04-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)
Bestandsnaam: A7166812.out.pdf
Documentid: 34062299
Bestandsgrootte: 130687



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Miquelstraat 72

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 januari 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Miquelstraat 72 tot 2 woningen.

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 bijlage waarin per activiteit de beoordeling, 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, eerste lid, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemd documenten.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201901036/7166812

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201901036/7166812

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.

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.

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

Bijlage

Beoordeling activiteiten

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 'Laakkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Laakwijk-Schipperskwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'wonen' en de dubbelbestemming 'Waardecultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets-) parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het vigerend bestemmingsplan 'Laakwijk-Schipperskwartier' voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik als woning.

Gebleken is dat de parkeerbehoefte toeneemt met één (1) parkeerplaats en dat de parkeerdruk meer dan 90% bedraagt. Hierdoor voldoet de aanvraag niet aan de planregel van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets-) parkeren' voor wat betreft het voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's en wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regel.

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

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

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

Wij constateren dat er in de achtergevel sprake is van het dichtzetten van een bestaande kozijnopening. Het dichtzetten van deze bestaande kozijnopening is vergunningvrij conform artikel 2 lid 7 Bijlage II BOR.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit 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'.

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 de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- de tekeningen en berekeningen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

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

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.

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook (verbouw)

Een zijde van een constructiedeel gelegen in een beschermde route en die grenst aan de binnenlucht, heeft een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting die voldoet aan tenminste brandklasse 2 (B) en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 5,4 m-1(s2).

Dit geldt ook voor de (beweegbare) constructiedelen rondom een meterruimte die gelegen is in een beschermde route.

Een beloopbaar vlak van een voor personen bestemde vloer, trap of hellingbaan in een beschermde route heeft volgens NEN 1775 een bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting van tenminste klasse T3 (Dfl) en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m⁻¹ (s²).

Hierbij wordt opgemerkt dat bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk de nieuwbouwartikelen 2.67, 2.68 en 2.69 overeenkomstig van toepassing zijn indien blijkt dat het daadwerkelijk aanwezige rechtens verkregen niveau van het bouwwerk of bouwdeel hoger, dan wel gelijkwaardig is aan in deze artikelen gestelde brand- en rookklassen.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)

Schachten, doorvoeren, centraaldozen of bijvoorbeeld inbouwarmaturen door scheidingsconstructies, met een voorgeschreven brandwerendheid, mogen de (sub)brandcompartimentering niet nadelig beïnvloeden en dienen voldoende brandwerend te zijn of te worden voorzien van brandwerende afsluitingen en/of brandkleppen.

Brand- en rookwerende oplossingen voor installatietechnische doorvoeringen, zoals verwoord in o.a. de publicatie 809 Brandveilige doorvoeringen van ISSO/SBR en het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties worden geacht te voldoen aan het vorenstaande.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (verbouw)

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag ten hoogste 40 dB zijn in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning.

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Laakwijk-Schipperskwartier’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’ is opgenomen evenals aan het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets-)parkeren’.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5.1 van de Algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ‘parapluherziening (fiets-) parkeren’ voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto’s.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6.a, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van één (1) parkeerplaats op het eigen terrein aangezien:

- in de aanvraag sprake is van een splitsing van een bestaande woning in twee woningen;
- het verschil van 0,20 parkeerplaatsen tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing (1,20 pp) en na de verbouwing (1,40 pp) kleiner is dan 3 parkeerplaatsen;
- de aanleg van deze parkeerplaats op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort;
- de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen de voorgeschreven loopafstand hoger is dan 90%;
- er een huurovereenkomst is aangeleverd voor het huren van 1 parkeerplaats in de autobox aan de Miquelstraat 120. Deze parkeerplaats is voldoende bereikbaar en is in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets-)parkeren’.

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^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

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.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Huisvestingsverordening 2015-2019 Gemeente Den Haag

De huisvestingsverordening 2015-2019 van de gemeente Den Haag kent een aantal zogenaamde kwetsbare gebieden. U dient in deze gebieden voor het splitsen van een bestaande woning een woningvormingsvergunning aan te vragen. Deze vergunning zal alleen worden versterkt als blijkt dat er na de splitsing de nieuwe woningen - per woning - een verblijfsgebied hebben van minimaal 40 m². Zie voor meer informatie:

<https://www.denhaag.nl/nl/Vergunningen-en-ontheffingen/Woonvergunningen/woning-verbouwen-tot-meerdere-woningen-woningvorming.htm>

Uw plan is gelegen in het kwetsbare gebied 'Laakkwartier' en u dient een vergunning voor woningvorming aan te vragen.

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.

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

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/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.

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.

Bijlage 2

Beantwoording reactie

Tijdens de reguliere voorbereidingsprocedure is tegen het voornemen van de beschikking een schriftelijke reactie ingediend.

In de schriftelijke reactie wordt verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft de reactie betrekking op het volgende:

1. men stelt dat bij het realiseren van het onderhavige de parkeerdruk in de wijk tot vier voertuigen wordt verhoogd;
2. bij het realiseren van het onderhavige bouwplan wordt gevreesd voor een aantasting van het woon- en leefklimaat door een achteruitgang van de diversiteit en sociale opbouw van de wijk;
3. het pand bedraagt niet meer dan 110 vierkante meter en zou dus twee hele kleine woningen opleveren die niets meer is dan verkapte kamerverhuur.

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. Voor de beoordeling van de verandering van de parkeerdruk als gevolg van deze aanvraag is deze getoetst aan het geldende parkeerbeleid. De toename van de parkeerbehoefte is minder dan 1. Dat betekent dat er geen sprake is van een toename van 3 á 4 voertuigen. De toename van de parkeerbehoefte is, gezien de parkeerdruk in de wijk, strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Voor de beoordeling van deze strijdigheid verwijzen wij u naar de overweging zoals opgenomen in de vergunning;
- ad 2. Elk bouwplan heeft tot op zekere hoogte invloed op het woon- en leefklimaat van de directe omgeving. Wij stellen vast dat het bestemmingsplan Laakwijk Schipperskwartier geen splitsingsverbod kent, waardoor in beginsel het splitsen van woningen is toegestaan. Vanuit de Haagse Huisvestingsverordening is de initiatiefnemer wel verplicht om een Woningvormingsvergunning aan te vragen. Doordat, vanwege het ontbreken van een splitsingsverbod in het bestemmingsplan, er geen strijd met de regels van Ruimtelijke Ordening bestaat, voldoet het bouwplan aan de goede ruimtelijke ordening uit het bestemmingsplan. Om die reden is het niet aannemelijk dat louter het splitsen van een woning in twee woningen tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat zal leiden;
- ad 3. Wij hebben reeds vastgesteld dat het bestemmingsplan Laakwijk Schipperskwartier geen splitsingsverbod kent waardoor in beginsel het splitsen van woningen is toegestaan. Daarnaast blijkt uit de aanvraag dat beide woningen zelfstandige woningen zijn met eigen sanitaire voorzieningen en keuken. Bij kamergewijze verhuur, is er sprake van wooneenheden die niet als zelfstandige woning kunnen functioneren doordat de keuken en/of sanitaire voorzieningen gedeeld worden. Hiervan is bij het onderhavige bouwplan geen sprake. Dat de te realiseren woningen kleiner worden dan 100 m² doet aan het voorgaande niets af.

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