

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201912410

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Thorbeckelaan 645 tot 2 woningen

Adres: Thorbeckelaan 645

Datum Besluit (P) (GG): 08-08-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7303054.out.pdf

Documentid: 34303633

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Thorbeckelaan 645

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 21 juni 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Thorbeckelaan 645 tot 2 woningen.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit 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 artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in de artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201912410/7303054

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

merjam.alsayegh@denhaag.nl

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201912410/7303054

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

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 'Vruchten- en Heesterbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woondoeleinden' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets) parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen van de woning tot 2 woningen.

De voor 'Vruchten- en Heesterbuurt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- dakterrassen;
- tuinen en erven;
- groen- en speelvoorzieningen;
- water;
- verkeersvoorzieningen;
- al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;

en bijbehorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. De uitoefening van kantoor en/of praktijk aan huis met bijbehorende bouwwerken is toelaatbaar, voor zover de woonfunctie van het perceel daardoor niet wordt aangetast. Hiertoe mag niet meer dan 30 % van de vloeroppervlakte van de woning inclusief aanbouwen worden gebruikt. Detailhandel ter plaatse is niet toegestaan.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik als wonen. Tevens is mede aangetoond dat in de vereiste parkeergelegenheid voor 1 personenauto is voorzien op het eigen terrein waardoor de parkeerdruk op de openbare straat niet toeneemt.

Er is 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 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 omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' 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.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het Bouwbesluit

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

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.

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 dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201912410/7303054

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het betreffende stadsdeel, 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.

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

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. Aangezien de aanvrager op 22 augustus 2019 eigenaar is gaan we er vanuit dat de vergunning niet wordt toegekend;
2. De aanvrager heeft noch instemming, noch goedkeuring van de VVE voor het bouwkundig splitsen;
3. Niet alle belanghebbenden zijn geïnformeerd;
4. De huizen zijn buitengewoon gehorig. Tijdens een informeel overleg met de aanvrager en de VVE is de zorg uitgesproken met betrekking tot de geluidsoverlast na splitsing. Aanvrager heeft geen overtuigende toelichting gegeven op de bouwtekeningen op de vraag met betrekking tot voldoende geluidsisolatie tussen de nieuw te vormen woningen onderling en de woningen van de burens, met name voor wat betreft vloerdemping, afvoeren en afzuigsysteem.

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. Wij stellen vast dat de datum van een aanvraag bepalend is om vast te stellen welke beleidsregels van toepassing zijn op de aanvraag. De aanvraag is ingediend op 21 juni 2019. Op dat moment gold de Huisvestingsverordening 2015-2019. Dat de aanvrager het adres pas na 1 juli 2019 in eigendom krijgt is geen beletsel voor het vergunnen van de aanvraag. Voor de belangenafweging bij een vergunningsaanvraag speelt de positie van de aanvrager, of de datum waarop het eigendom aanvangt geen rol. Dit valt buiten de strekking van de aanvraag en kan daarin niet mee worden genomen. Wij volgen deze zienswijze om die reden niet;
- ad 2. Een goedkeuring van de VVE voor de wijzigingen aan de appartement betreft een privaatrechtelijk belemmering. Een omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de rechten van derden. Het bestaan van een eventuele privaatrechtelijke belemmering staat de verlening van een gevraagde omgevingsvergunning niet in de weg. De civiele rechter stelt vast of een privaatrechtelijke belemmering als evident is aan te merken. De partijen dienen zelf een overeenstemming te bereiken, zodat de VVE een toestemming geeft aan de aanvrager voor het bouwkundig splitsen.
- ad 3. Wij stellen vast dat in het midden wordt gelaten wie de belanghebbenden zijn die niet zijn meegenomen, noch op welke wijze deze personen als belanghebbende bij deze vergunning zijn aan te merken. Het is handig om de belanghebbenden vooraf te informeren. Echter ligt de verantwoordelijkheid voor het informeren van eventuele belanghebbenden bij de aanvrager. Buiten het publiceren van aanvragen en (voorgenomen) besluiten heeft de huidige wetgeving de gemeente als bevoegd gezag hierin geen rol. Om die reden kan het wel of niet informeren van belanghebbenden geen rol spelen bij de gemaakte belangenafweging.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201912410/7303054

ad 4. Wij kunnen alleen toetsen of een woning aan de minimale eisen conform het bestaande bouw van het bouwbesluit voldoet. Wij hebben de aanvraag hierop getoetst en op de tekening voldoet de woning hieraan. Als u als VVE privaatrechtelijk andere eisen wenst te stellen dan dient u dit als VVE te eisen van uw eigenaren. Wij volgen deze zienswijze om die reden niet