

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201915526

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Spiraeastraat 93 tot kamerverhuur voor 4 kamers/personen

Adres: Spiraeastraat 93

Datum Besluit (P) (GG): 23-09-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7360348.out.pdf

Documentid: 34382427

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Spiraeastraat 93

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 30 juli 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Spiraeastraat 93 tot kamerverhuur voor 4 kamers/personen.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit kan worden verleend.

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

Besluit:

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201915526/7360348

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201915526/7360348

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.

Tenslotte wijzen wij u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van de vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of 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 vindt u meer informatie.

Beoordeling activiteit

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nr. 5305.

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

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor, onder andere, wonen

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van de gebruikswijziging niet toeneemt.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 21, lid 4 van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan omdat het verboden is bouwwerken te gebruiken dan wel te doen laten gebruiken voor de exploitatie van een kamerverhuurbedrijf.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

'Bij jongeren, (internationale) studenten en arbeidsmigranten is er een groeiende vraag naar kleine tijdelijke woonruimte. Voor deze groepen is kamerbewoning een uitkomst. Bij kamerbewoning delen huurders samen een woonruimte maar vormen ze geen stel of gezin. Kamerbewoners delen de wasgelegenheid (badkamer, douche), de keuken en het toilet met elkaar. Ook de woonkamer kan gedeeld zijn. In een aantal wijken is het niet toegestaan om aan meer dan 3 personen per adres een kamer te verhuren. Als men zelf ook in de woning woont, tellen die ook mee bij dit maximum aantal. Het perceel valt niet in een dergelijke wijk. De huurder van een kamer heeft recht op minimaal 12 vierkante meter gebruiksoppervlakte. Dat is de te verhuren kamer plus de gezamenlijk gebruikte ruimtes zoals keuken, toilet en wasgelegenheid. De aanvraag voldoet aan deze vereisten.'

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201915526/7360348

Nadere aanwijzingen

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

Omzettingsvergunning

Voor ingebruikname van het kamerverhuurbedrijf dient u over een omzettingsvergunning te beschikken. Dit is een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar kamerbewoning. Meer informatie over het aanvragen van deze vergunning vindt u op 'Woning omzetten in kamerverhuur':

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/vergunning-woning-omzetten-in-kamerverhuur-aanvragen.htm>

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.

Rookmelders

Een woonfunctie met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert heeft 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.

Rookmelders zijn vereist in ruimte VR 2.2 en VK 2.6.

Zorgplicht

Het bouwwerk dient te voldoen aan de technische 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. Wij wijzen u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat als gevolg hiervan er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt.