

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202214655

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Van Beuningenstraat 56 tot 2 appartementen (legalisatie)

Adres: Van Beuningenstraat 56

Datum Besluit (P) (GG): 29-11-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8489680.out.pdf

Documentid: 36866116

Bestandsgrootte: 0,11



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van Beuningenstraat 56

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 27 juli 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Van Beuningenstraat 56 tot twee appartementen (legalisatie).

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 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202214655/8489680

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202214655/8489680

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 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.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Statenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen -1', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorie', de (functie)aanduiding 'detailhandel' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Statenkwartier' voor wat betreft de functie wonen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Statenkwartier' voor wat betreft het splitsen van de bestaande woning tot twee zelfstandige woningen.

Op grond van het bestemmingsplan 'Statenkwartier' is het mogelijk hiervan af te wijken. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. De aanvraag heeft geen grondroering tot gevolg. Hierdoor is er geen sprake van archeologische bodemverstoring.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'. Omdat het bouwplan een interne verbouwing betreft, is er sprake van voldoende behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' de parkeervraag voor motorvoertuigen op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een verbouwsituatie waarbij een koopappartement wordt opgesplitst in twee huurappartementen. De bestaande autoparkeervraag bedraagt 1,00 parkeerplaats. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is werkdag-nacht. De nieuwe autoparkeervraag bedraagt 1,20 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren werkdag-avond. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag 0,2 parkeerplaatsen

waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment conform artikel 3:2. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. Derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden. De autoparkeereis bedraagt daarmee 0 parkeerplaatsen.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Omdat het bouwplan een interne verbouwing betreft, is niet getoetst aan de Welstandsnota.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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.

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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Statenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen -1', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorie', de (functie)aanduiding 'detailhandel' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 19.2.1 onder e van het bestemmingsplan 'Statenkwartier' voor wat betreft het splitsen van de bestaande woning tot twee zelfstandige woningen.

Op grond van artikel 19.4 onder a van het bestemmingsplan 'Statenkwartier' is het mogelijk deze afwijking toe te staan. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijking/afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Beleidsuitgangspunten en doelen voor woningsplitsing

Het adres 'Van Beuningestraat 56' is gelegen in de bestemming 'Wonen 1'. Hoofddoel van het gemeentelijke beleid voor deze bestemming is de het behoud van een woonmilieu waarin sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ter bevordering van een gezonde leefomgeving heeft de gemeente in 2019 een huisvestingsverordening vastgesteld. In deze verordening is vastgelegd, dat de splitsing van bestaande woningen in een flink deel van de stad voorkomen dient te worden. Meer concreet betreft het wijken, waarin de parkeerdruk relatief hoog is, en waar de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk staat van een bovengemiddelde plaatsing van voorzieningen zoals afvalcontainers, buitenstallingen etc.

Als gevolg van deze verordening is de splitsing van woningen in principe alleen in wijken of woonbuurten van de stadsdelen Leidschenveen, Wateringse Veld en Ypenburg gewenst en in woonbuurt Huygenspark in het hart van de stad. Daarnaast dienen gesplitste woningen volgens gemeentelijk beleid:

- ieder voor zich gehele bouwlagen te omvatten;
- moeten zij aan de kenmerken van zelfstandige woonruimte voldoen en;
- mag het minimale netto woonoppervlak niet minder bedragen dan 40 m².

Met betrekking tot het planologische kader

Het voornemen van aanvrager voldoet niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Het is zodoende niet alleen in strijd met het bestemmingsplan maar staat ook op gespannen voet met het huisvestingsbeleid uit de huisvestingsverordening van 2019. Het betreffende vastgoed is niet in een wijk gelegen, waarin woningsplitsing op grond van de huisvestingsverordening is toegestaan. Hierdoor ligt medewerking aan de aanvraag normaliter niet voor de hand. Het gesplitste gebruik is echter al voor inwerkingtreding van de huisvestingsverordening begonnen (i.i.g. vanaf 2014). Hierdoor fungeert de verordening niet als formeel toetsingskader voor onderhavige aanvraag.

Geconstateerd kan worden dat het gesplitste gebruik al ruim voor inwerkingtreding van de verordening heeft plaats gevonden. Het gebruik heeft vervolgens geen aanleiding gegeven tot handhavingssknelpunten. Ook kan het naar aard, omvang en effecten als een activiteit worden aangemerkt, die met het gebruik volgens voorwaarden uit het bestemmingsplan vergelijkbaar is. Medewerking aan de aanvraag is daarom voorstelbaar.

Met betrekking tot het stedenbouwkundige kader

Het voornemen is gericht op de aanpassing of legalisatie van een strijdig gebruik, zonder dat hiermee specifieke bouwkundige veranderingen gepaard gaan of dat de fysieke leefomgeving ingrijpend wordt gewijzigd. Nader stedenbouwkundig advies voor onderhavig voornemen is daarom niet noodzakelijk.

Gelet op bovenstaande bestaan er vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt geen bezwaren om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit ‘Bouwen’ onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Omdat in dit geval sprake is van legalisatie van illegale bouw waarbij nog bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen, zullen wij binnen 26 weken controleren of de werkzaamheden overeenkomstig deze vergunning zijn uitgevoerd. Indien dan wordt geconstateerd dat de uitvoering geheel of gedeeltelijk achterwege is gebleven, zal deze omgevingsvergunning worden ingetrokken en de handhaving worden voortgezet.

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Bouwbesluit 2012

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

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren;

- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
 - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
 - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;
- Vanaf 1 juli 2022 zijn rookmelders ook verplicht in bestaande woningen op elke bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woning (zie artikel 6.21, lid 6 Bouwbesluit).

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 het huishoudelijk reglement van de VvE.