

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202220758

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het splitsen van de bovenwoning op de 2e verdieping Johannes Camphuijsstraat 280 in 2 woningen

Adres: Johannes Camphuijsstraat 280

Datum Besluit (P) (GG): 20-12-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8508243.out.pdf

Documentid: 36908200

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Johannes Camphuisstraat 280

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202220758/8508243

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 7 november 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de bovenwoning op de 2e verdieping Johannes Camphuisstraat 280 in 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 de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling is opgenomen. Deze bijlage moeten 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 weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Kosten

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van een activiteit bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en brandveilig gebruik een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

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'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Bezuidenhout, 1e herziening' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen -2' met 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' en 'gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - straalpad' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012.

De in bestemmingsplan 'Bezuidenhout, 1e herziening' voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor wonen, tuinen en erven, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

Ter plaatse van de 'gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - straalpad' is het niet toegestaan bouwwerken op te richten die hoger zijn dan 60 meter.

Op grond van artikel 8, onder h van de planregels (algemene bouwregels) is het verboden een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.

Op grond van artikel 9, onder b van de planregels (algemene gebruiksregels) moet indien de ligging of de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in bijlage 1, 2 en 3 van de regels, ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen en (brom)fietsen, alsook voor het laden of lossen van goederen, ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de algemene bouwregels van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout, 1e herziening' voor wat betreft het bouwkundig te splitsen van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen en het niet voorzien in extra parkeerplaatsen voor motorvoertuigen.

Op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk voor wat betreft het parkeren hiervan af te wijken. Afwijken is voor wat betreft het splitsen van woningen mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

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 en 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn niet bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Gebleken is dat de aanvraag niet in strijd is met het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202220758/8508243

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, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Bezuidenhout, 1e herziening' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen -2' met 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' en 'gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - straalpad' zijn opgenomen.

Bij de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8, onder h van de planregels (algemene bouwregels). In dit artikel is namelijk bepaald dat het verboden is om een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.

Op basis van artikel 10.1, onder e van planregels kan met een omgevingsvergunning hiervan worden afgeweken onder de voorwaarden dat:

- De parkeerdruk in het gebied waarin de te splitsen woning is gelegen niet meer bedraagt dan 90%, tenzij de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost.
- Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of aantasting van het karakter van de wijk.
- Het vloeroppervlak van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat, tenminste een volledige bouwlaag beslaat en minimaal 40 m² woonoppervlakte heeft.

Aangezien niet aan alle voorwaarden (woninggrootte en parkeerdruk) wordt voldaan is het op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

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 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn niet bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dat als volgt.

Uitgangssituatie:

Het adres aan de Johannes Camphuisstraat 280 is gelegen binnen de bestemming 'wonen'. Hoofddoel van het gemeentelijke beleid binnen deze bestemming is naast het behoud van functies ook het recht doen aan bouwregels. Met de aanvraag om omgevingsvergunning wordt om een beoordeling verzocht ten aanzien van de vraag of vanuit planologisch oogpunt specifieke redenen bestaan, die een afwijking van het bestemmingsplan en medewerking aan het initiatief zouden kunnen rechtvaardigen.

Er is geen aanleiding aan te nemen dat het hier om een legalisatie gaat, er zijn geen stukken die dit aan zouden kunnen tonen, er is geen handhavingdossier van de Haagse Pandbrigade bekend.

Daarom is rekening gehouden met het huidige woningsplitsingsbeleid (zie Nota Voorraadbeleid 2021 - 311091).

Ruimtelijk beleid t.a.v. het bouwkundig splitsen van woningen:

Vanwege de voor- en nadelen die bouwkundig splitsen met zich meebrengt, heeft de gemeente Den Haag binnen de 'Nota voorraadbeleid Den Haag 2021' een aantal voorwaarden opgesteld die bouwkundig splitsen mogelijk maken. De eerste betreft de aanwijzing van een aantal gebieden waar splitsing wordt toegestaan. De buurt (Bezuidenhout-Oost) waarin het pand zich bevindt is geen buurt waarin bouwkundig splitsen is toegestaan.

Andere voorwaarden zijn:

- De nieuwe woningen hebben een oppervlakte van minimaal 40 m².
- De nieuwe woning heeft minimaal één volledige bouwlaag of meerdere volledige bouwlagen.
- De parkeerdruk in de buurt van de woning is lager dan 90% of wordt op eigen terrein opgelost.

Huisvestingsverordening

Woningvorming is het verbouwen van een zelfstandige woonruimte tot 2 of meer zelfstandige woonruimten en daar geldt voor deze locatie een verbod in de huisvestingsverordening op sinds 1 juli 2019.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening:

Als wordt gekeken naar het beleid omtrent bouwkundig splitsen, kan worden gesteld dat dit beleid een afwijking van het bestemmingsplan en medewerking aan het initiatief ontraadt. De woning voldoet aan geen enkele voorwaarde die is gesteld voor het alsnog toestaan van bouwkundige woningsplitsing. De woning bevindt zich immers niet in een buurt waar woningsplitsing is toegestaan. De woningen hebben een oppervlakte kleiner dan 40 m². Ook hebben beide woningen geen eigen bouwlaag en als laatste punt komt naar voren dat de parkeerdruk in de buurt, Bezuidenhout-Oost, meer is dan 90% (Zie Parkeerstrategie Den Haag 2021-2030 – RIS308711).

Voorts is de splitsing in strijd met de Huisvestingsverordening.

Vanuit planologisch oogpunt is medewerking aan het initiatief daarom onwenselijk.

Bij de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' is voorts gebleken dat de aanvraag tevens niet voldoet aan artikel 9, onder b van de planregels (algemene gebruiksregels). In dit artikel is namelijk bepaald dat indien de ligging of de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in bijlage 1, 2 en 3 van de regels, ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen en (brom)fietsen, alsook voor het laden of lossen van goederen, ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Deze aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Bezuidenhout, 1^e herziening'. Hierbij is de berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2011 van toepassing. Er is sprake van een verbouwsituatie, waarbij een bestaande bovenwoning (koopappartement, 70-100 m² bruto vloeroppervlak) wordt gesplitst in 2 koopappartementen (40-70 m² bvo).

Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is werkdag-avond. De parkeereis bedraagt afgerond naar boven 1 parkeerplaats en de parkeerdruk is boven 90%.

Op basis van artikel 10.2, onder c van planregels kan hiervan met een omgevingsvergunning worden afgeweken onder de voorwaarden dat:

- Op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- Nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen aanleiding geeft om af te wijken van de in de bijlage van de regels opgenomen parkeernormen;
- Het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw.

Aangezien de aanvraag al op andere gronden moet worden geweigerd zijn wij niet bereid deze afwijking thans toe te staan.

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, lid 1, onder a, sub 1^o en 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.