

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202316837

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Edisonstraat 86 tot 2 woningen en het maken van constructieve doorbraken

Adres: Edisonstraat 86

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 07-01-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-verlenen heroverweging (P)

Bestandsnaam: A9005226.out.pdf

Documentid: 38298960

Bestandsgrootte: 0,27



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift (kenmerk B.2.23.2795.001) tegen het besluit van 4 augustus 2023 inzake weigering omgevingsvergunning voor Edisonstraat 86 en het in heroverweging verlenen van de omgevingsvergunning

Geachte heer [geanonimiseerd],

Op 20 april 2023 hebben wij de aanvraag van uw cliënt om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Edisonstraat 86 tot 2 woningen en het maken van constructieve doorbraken.

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet geldt een eerbiedigende werking van het oude recht bij het nemen van een beslissing op bezwaar en wordt bij de heroverweging in bezwaar niet de al in werking getreden Omgevingswet toegepast. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht blijft dan ook van toepassing op deze aanvraag en deze beslissing op bezwaar.

Procedure

De aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Bij besluit van 4 augustus 2023 met kenmerk: 202316837/8723109 hebben wij de gevraagde vergunning geweigerd.

Op 7 september 2023 heeft u tegen dit besluit namens uw cliënt een bezwaarschrift ingediend. Kort samengevat geeft u daarin aan dat ten onrechte geen medewerking wordt verleend aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid en dat met enkele wijzigingen de strijdigheid met het Bouwbesluit 2012 kan worden opgelost.

Op 27 november 2023 bent u samen met uw cliënt gehoord door de Adviescommissie bezwaarschriften (hierna: de commissie). Na de hoorzitting is de behandeling van uw bezwaarschrift aangehouden en zijn wij in de gelegenheid gesteld om een aanvullende motivering aan te leveren. U heeft vervolgens de gelegenheid gekregen om op deze aanvullende motivering van 28 december 2023 te reageren. Op 7 februari 2024 heeft u hierop inhoudelijk gereageerd.

Uw brief van

7 september 2023

Kenmerk bezwaarprocedure

B.2.23.2795.001

Ons kenmerk

202316837/9005226

Contactpersoon

-

Dienst

DBV/Juridische Zaken

Afdeling

Bezwaar

Doorkiesnummer

[geanonimiseerd]

E-mailadres

[geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl



De commissie heeft vervolgens op 13 mei 2024 advies uitgebracht. Een afschrift van het advies en verslag van de hoorzitting treft u als bijlagen aan. De commissie is van mening dat ontoereikend is gemotiveerd dat niet wordt voldaan aan de cumulatieve voorwaarden om, met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, een omgevingsvergunning te verlenen voor dit bouwplan. De commissie acht het bestreden besluit in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De commissie adviseert ons het besluit te herroepen door het in te trekken en opnieuw op de aanvraag te beslissen.

Met inachtneming van het advies van de commissie hebben wij de aanvraag opnieuw stedenbouwkundig beoordeeld. Ten aanzien van de strijdigheid met het Bouwbesluit 2012 heeft u ons per e-mail van 1 december 2024 gewijzigde tekeningen doen toe komen. De tekeningen zijn vervolgens opnieuw beoordeeld.

Beoordeling

Op basis van de herbeoordeling zijn wij bereid medewerking te verlenen aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en kan de gevraagde omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten in heroverweging alsnog worden verleend.

De motivering van onze nieuwe beslissing vindt u in de bijlage, die per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Ingebrekestelling

Op 6 november 2024 heeft u ons in gebreke gesteld vanwege het niet tijdig nemen van een beslissing op bezwaar. Wij hebben niet binnen twee weken na genoemde datum een nieuwe beslissing genomen en zijn thans de volledige dwangsom ad. € 1.442, -- aan uw cliënten verschuldigd. Wij verzoeken u uw betaalgegevens met deze beslissing op bezwaar door te geven aan het Bedrijfsbureau van juridische zaken via bedrijfsbureaujz@denhaag.nl.

Besluiten:

- I. **Met inachtneming van het vorenstaande, herroepen wij de beschikking van 4 augustus 2023, met kenmerk 202316837/8723109.**
- II. **Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (oud) juncto artikel 4.1 onder h en artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet alsnog te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.**
- III. **Gelet op artikel 4:17, lid 1 en 2 en 4:18 van de Awb stellen wij de hoogte van de verbeurde dwangsom voor niet tijdig beslissen op het bezwaarschrift vast op € 1.442,00.**

Wettelijke termijn

Helaas is het vanwege drukte niet gelukt om de wettelijke termijn waarbinnen op het bezwaar beslist moet worden, te halen. Wij bieden u en uw cliënt hiervoor onze excuses aan.

Woningvormingsvergunning vereist

Voor de feitelijke splitsing van de woning is niet alleen een omgevingsvergunning, maar ook een woningvormingsvergunning vereist. Wij verwijzen hiervoor naar de nadere aanwijzingen in Bijlage C bij dit besluit.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

Met uitzondering van de nadere aanwijzingen maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit besluit:

- A. Activiteit 'Bouwen'
- B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- C. Nadere aanwijzingen

Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'

Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Beroep

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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van het beroep.
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

U wordt verzocht een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht, mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1' met de functieaanduiding 'detailhandel', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', en de gebiedsaanduiding 'overige zone-gemeentelijk beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen.

De aanvraag omvat het veranderen van de woning voor kamergewijze verhuur (met 6 kamers) tot 2 zelfstandige woningen en het maken van constructieve doorbraken.

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel', tevens voor detailhandel uitsluitend op de begane grond één en ander zoals nader bepaald in de specifieke gebruiksregels en met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen. De twee te realiseren woningen passen binnen deze bestemming.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoeksrapport is vereist, als er grondroering plaatsvindt met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 m. Uit de ingediende gegevens blijkt dat er geen grondroering plaatsvindt. Een archeologisch onderzoeksrapport is daarom niet nodig.

De voor 'Overige zone - gemeentelijk beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier'. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 28 juni 2023 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd: "De commissie kan instemmen met de voorgestelde nieuwe kozijnen in de bestaande blinde nissen. Deze zijn in vormgeving passend bij de bestaande architectuur."

Op grond van de algemene bouwregels is het echter verboden een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag daarom niet past binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging' van toepassing. Het voorgestelde gebruik betreft geen flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen een vooroorlogse zone. Hierbij wordt woning gebruikt voor kamerverhuur (gerekend als eengezinswoning >160m²) getransformeerd tot twee huurwoningen (1x 40-70m² bruto vloeroppervlak en 1x 100-160m² bruto vloeroppervlak). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 1,03 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-avond. Bij een verbouwontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevend moment.

De bestaande functie woning heeft op het (nieuwe) maatgevend moment werkdag-avond een autoparkeervraag van 1,02 parkeerplaatsen en de nieuwe functie(s) woningen hebben op dat moment een autoparkeervraag van 1,03 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag Nieuw – Bestaand = 0,01 parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevend moment. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 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 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Regentesse-/ Valkenboskwartier (Integrale herziening)'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Regentesse-/ Valkenboskwartier (Integrale herziening)'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 28 juni 2023 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en geadviseerd in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'. Haar advies luidt als volgt:

“Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'. De commissie kan instemmen met de voorgestelde nieuwe kozijnen in de bestaande blinde nissen. Deze zijn in vormgeving passend bij de bestaande architectuur.”

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Technische regels

Bouwverordening

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 de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Er is met de oorspronkelijke aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden niet aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan afdeling 6.5 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft brandveiligheid.

In de oorspronkelijke aanvraag ontbraken rookmelders in de verblijfruimten A1.9 en B2.2 waarmee het bouwwerk onvoldoende voorzieningen zou hebben om gebruikers tijdig te waarschuwen en het vluchten goed te laten verlopen.

Op 30 juni 2023 hebben wij u in kennis gesteld van de weigeringsgronden en is u de gelegenheid gegeven hierop te reageren. U heeft op 17 juli 2023 aangepaste bouwkundige tekeningen aangeleverd. Uit een herbeoordeling blijkt echter dat de positie van de rookmelder in ruimte B2.2 zodanig is gekozen dat niet aan de inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555 voldoet.

Tijdens de behandeling van uw bezwaarschrift heeft u, per e-mail van 1 december 2024, opnieuw een aangepaste tekeningenset aangeleverd. Op basis van deze tekeningenset, met wijzigingsdatum 8 augustus 2023, is voldoende aannemelijk gemaakt dat nu wel kan worden voldaan aan afdeling 6.5 van het Bouwbesluit 2012.

Verder is met de oorspronkelijke aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan afdeling 3.6 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft luchtverversing.

In de oorspronkelijke aanvraag ontbraken meerdere gegevens waaronder een berekening van de verdunningsfactor.

Op 30 juni 2023 hebben wij u in kennis gesteld van de weigeringsgronden en is u de gelegenheid gegeven hierop te reageren. U heeft op 17 juli 2023 aangepaste gegevens aangeleverd. Uit een herbeoordeling blijkt echter dat de stukken nog niet consistent zijn. In de voorgeveltekening en verdunningsfactorberekening wordt aangegeven dat het raam in de dakkapel van ruimte B3.4 niet te openen onderdelen heeft. Echter wordt in de ventilatieberekening alsnog aangegeven dat dit raam als een ventilatie toevoervoorziening dient.

Tijdens de behandeling van uw bezwaarschrift heeft u, per e-mail van 1 december 2024, opnieuw een aangepaste tekeningenset aangeleverd. Op basis van deze tekeningenset, met wijzigingsdatum 8 augustus 2023, is voldoende aannemelijk gemaakt dat nu wel kan worden voldaan aan afdeling 3.6 van het Bouwbesluit 2012.

Gelet op het voorgaande is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

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.

Voorschriften

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

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening.

Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1 tot en met 2.7 Nader in te dienen gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- De constructietekeningen en berekeningen.

De gegevens kunt u aanleveren via de activiteit 'Wabo aanvraag of besluit aanvullen – Informatie' op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op deze website: <https://omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen>.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden begonnen als deze gegevens zijn goedgekeurd en deze vergunning in werking is getreden.

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u 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 waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunt u aanleveren via de activiteit 'Wabo aanvraag of besluit aanvullen – Informatie' op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op deze website: <https://omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen>.

BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)'

Uw aanvraag past niet in artikel 32 onder b van dit bestemmingsplan omdat het op grond van dat artikel verboden is een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.

Op grond van artikel 35.1 onder g van het bestemmingsplan 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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Met inachtneming van het advies van de commissie zijn wij in heroverweging bereid de geconstateerde afwijking van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Met het opnemen van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, met voorwaarden waaronder van het splitsingsverbod kan worden afgeweken, heeft de gemeenteraad de afwijking planologisch aanvaardbaar geacht.

De vergunningaanvraag is getoetst aan de voorwaarden, die op grond van artikel 35.1, lid g van de planregels, aan de toepassing van de gegeven binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zijn gesteld:

1. de zelfstandige woningen die als gevolg van splitsing ontstaan, beslaan elk tenminste een volledige bouwlaag beslaan en de oppervlakte van de woning bedraagt minimaal 40 m² woonoppervlakte bedraagt;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
3. de parkeerdruk is niet hoger is dan 90% ofwel de parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein wordt opgelost.

De woonoppervlakte van de beide woningen is groter dan 40 m². De eerste woning beslaat de volledige eerste verdieping en de tweede woning beslaat de volledige tweede en derde verdieping. Aan de eerste voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Volgens de Leefbaarheidscirkel op de website Den Haag in cijfers (geraadpleegd op 9 december 2024) zijn de veiligheid, sociale leefbaarheid en fysieke leefbaarheid in het Valkenboskwartier, waarin Edisonstraat ligt, gemiddeld in vergelijking met andere buurten in Den Haag. Een woningsplitsing zoals die aan Edisonstraat 86 zal over de gehele linie niet leiden tot een afname van de veiligheid, sociale leefbaarheid en fysieke leefbaarheid in het Valkenboskwartier.

In de laatst vergunde situatie werd de bestaande woning Edisonstraat 86 kamergewijs verhuurd (6 kamers). In de beoogde situatie zijn er twee woningen, waarbij iedere woning over 2 tot 3 slaapkamers beschikt. Naar verwachting zal het aantal bewoners in de beoogde situatie weinig verschillen van het aantal bewoners in de laatst vergunde situatie.

Wellicht zal in de beoogde situatie er eerder sprake zijn van gezinnen met (jonge) kinderen. De levensstijl van gezinnen zal anders zijn de levensstijl van jonge mensen, die kamers huren, maar dat hoeft niet betekenen een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gelet op het voorgaande wordt ook aan de tweede voorwaarde voldaan.

Vervolgens is de laatste voorwaarde voor binnenplanse afwijking getoetst. Hoewel de parkeerdruk in het Valkenboskwartier meer dan 90% is, hoeft de parkeerbehoefte niet op eigen terrein worden opgelost, aangezien de parkeervraag volgens de uitgevoerde parkeerberekening 0 parkeerplaatsen bedraagt. Dit betekent dat ook voldaan wordt aan de derde voorwaarde.

Gelet op het voorgaande kan aan de in het bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijking worden meegewerkt.

Conclusie

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.

BIJLAGE C: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd 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.

Communicatie met de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer.

Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan. Er is een handreiking, waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Woningvormingsvergunning

Een 'woningvormingsvergunning' voor het bouwkundig splitsen van een zelfstandige woonruimte in twee of meer zelfstandige woonruimten. De woningvormingsvergunning wordt alleen in een beperkt aantal gebieden en onder bepaalde voorwaarden verleend. Op grond van de 'Huisvestingsverordening Den Haag 2023' is woningvorming verboden op deze locatie.

Het feit dat de woning wordt gebruikt voor kamerbewoning verandert hier niets aan. Er is geen sprake van een bedrijfspand, vanwege een kamerverhuurbedrijf. Vanwege het feitelijke woongebruik, al dan niet kamergewijs, maakt dat sprake is van een woonruimte. Voor een woning waarin kamergewijze verhuur plaatsvindt geldt dat sprake is van een zelfstandig woonruimte die onzelfstandig wordt gebruikt.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/vergunning-woning-verbouwen-tot-meerdere-woningen-woningvorming-aanvragen.htm en www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/ onder 'Wonen'. U kunt ook bellen naar 14 070.

Melding

Een 'sloopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home/.

Vergunning of melding APV (Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/;
- een instemmingsbesluit (vergunning) 'wegopbrekingen' voor het afsluiten of afbreken van de straat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de weg tijdelijk afsluiten voor bouwwerkzaamheden). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm;
- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Aandachtspunten

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemeter-waar-hangt-je-die-op/;
- het plaatsen van rookmelders in een bestaande woning. Deze moeten voldoen aan EN 14604 en zijn verplicht op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/rookmelders/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig gedetecteerd wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website:

www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/;

- de eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute.

Privaatrecht

Als u eigenaar bent van een appartementsrecht, adviseren wij u voorafgaand aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw initiatief en het huishoudelijk reglement van de VvE.

Overig

Als uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten. Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Stappenplan:

1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.

Meer informatie kunt u vinden via www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/.