



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor nabij Javastraat 80

Uw brief van

Ons kenmerk

201612236/6403194

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 augustus 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het veranderen van de bestemming van de tuin behorende bij het kantoor Javastraat 80 tot parkeerterrein ontvangen. Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Bij besluit van 5 september 2016 is de omgevingsvergunning verleend. Tegen deze vergunning is een bezwaarschrift ingediend. In de beslissing op bezwaarschrift van 20 januari 2017 is deze vergunning ingetrokken en aangegeven dat een nieuwe beslissing op de aanvraag genomen zal worden met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 6 april 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben wij gewogen en ongegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze is opgenomen in de bijlage die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlagen waarin voor de activiteit de beoordeling, de advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201612236/6403194

Besluit:

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

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan met uw DigiD via www.rechtspraak.nl.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

naam en adres van de belanghebbende;
datum en handtekening;
een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
de gronden van beroep;
indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om 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 (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Archipelbuurt e.o.’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘tuin’ en de dubbelbestemming ‘Waarde- cultuurhistorie’ zijn opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 15 van de gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als parkeerterrein. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Het betreft hier een situatie die reeds meer dan 20 jaar voortduurt. Sinds de vergunning uit 1994 waarbij de appartementen Javastraat 80-84 vergund zijn worden onderhavige gronden en de daar aanwezige gebouwen, die thans bestemd zijn als “Tuin”, gebruikt als berging en voor parkeergelegenheid. Formalisatie van deze feitelijke situatie brengt geen wijziging in de gebruiksmogelijkheden van het perceel Javastraat 76/76A.

Dat dit perceel, gezien de inrichting en de bestemming van de omliggende gronden, de bestemming “Tuin” heeft is op zijn minst opmerkelijk te noemen. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is vermoedelijk aangenomen dat dit deel, door de aanwezigheid van de bomen en de uitstraling hierdoor op luchtfoto’s, behoorde bij de achter de muur gelegen tuinen. Gezien de feitelijke situatie had het meer in de lijn gelegen als het perceel, net als de aansluitende percelen, de bestemming “Gemengd-3” of “Gemengd-4” had gekregen. Hierover is de onder Specifieke gebruiksregels (artikel 6.5 en 7.5) van het bestemmingsplan het volgende opgenomen:

“daar waar het erf, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, in gebruik is als parkeerplaats ten behoeve van de bestemming, blijft dit gebruik toegestaan. Het gebruik van het erf voor parkeervoorzieningen mag niet worden uitgebreid.”

Deze vergissing wordt met deze vergunning hersteld. Hierbij wordt meegewogen dat het terrein al zeer lange tijd als parkeerplaats en berging in gebruik. Voorts ligt het onderhavige deel van het perceel in een hoek van het binnenterrein en het sluit aan op het reeds aanwezige parkeerterrein en vormt dus geen vreemd obstakel op het binnenterrein.

Voor onderhavige is een verklaring van geen bedenkingen vereist, overeenkomstig artikel 2.27 Wabo jo artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht. Een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de Raad is voor dit besluit niet vereist. De Raad heeft categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 met kenmerk Rv140 (RIS 288041-151124). Een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is hier aan de orde.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201612236/6403194

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Beantwoording zienswijze

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp-besluit is namens de heer [Geanonimiseerd] op 19 mei 2017 een zienswijze ingediend. Hierin wordt aangegeven dat het ontwerp-besluit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening nu geen rekening gehouden is met een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Naar aanleiding van de zienswijze merken wij het volgende op:

Het betreft hier een situatie die reeds meer dan 20 jaar voortduurt. Sinds de vergunning uit 1994 waarbij de appartementen Javastraat 80-84 vergund zijn worden onderhavige gronden en de daar aanwezige gebouwen, die thans bestemd zijn als “Tuin”, gebruikt als berging en voor parkeergelegenheid ten behoeve van de woningen van de VvE. Van een ‘tuin’ is sindsdien geen sprake meer. Formalisatie van deze feitelijke situatie brengt geen wijziging in de gebruiksmogelijkheden van het perceel Javastraat 76/76A.

Raad van State 2001 en daarna

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 20 februari 2001 is namens de heer [Geanonimiseerd] een verzoek tot vergoeding van beweerdelijk geleden schade ingediend als gevolg van de herinrichting van het achterterrein: in plaats van zes parkeerplaatsen zijn er op zijn terrein nog maar vier parkeerplaatsen beschikbaar. Bij brief van 28 september 2004 is gereageerd op de vermeende schade. In deze brief wordt aangegeven dat het recht van overpad uitsluitend is om het terrein met de bergingen toegankelijk te maken en te houden. Daarbij mag uitsluitend van het overpad gebruik worden gemaakt. Het is dus aan de gebruikers van de parkeerplaatsen om hun parkeerplaatsen in en uit te rijden uitsluitend over dat deel van waarop het recht van overpad rust zonder gebruik te maken van het deel van het perceel waarop dat recht niet rust. Het tegengaan van het onrechtmatig gebruik door derden is aan partijen. De oorzaak van het probleem dat ten grondslag wordt gelegd aan het verzoek om schadevergoeding is van privaatrechtelijke aard. Het accepteren van de herinrichting heeft in ieder geval geen nadelige gevolgen voor de planologische gebruiksmogelijkheden van de gronden van de heer [Geanonimiseerd].

Op 22 februari 2007 is een rapport van 22 januari 2007 aan de toenmalige gemachtigde van de heer [Geanonimiseerd] gezonden. In dit rapport is het maximaal aantal mogelijke parkeerplaatsen op het achterterrein van Javastraat 76 onderzocht. In het rapport wordt het volgende geconcludeerd: “Met als uitgangspunt dat de verkeersruimte nodig om in de parkeerplaatsen te komen op het eigen open terrein van het Javastraat 76 moet bevinden, daarbij tevens in ogenschouw wordt genomen dat een pad met een breedte van 2½ meter moet worden vrijgehouden in verband met een erfdiensbaarheid, dan komen wij tot de conclusie dat op het open terrein gelegen achter de opstallen van het pand Javastraat 76 maximaal een viertal personenauto’s kunnen worden geparkeerd.”

Los van de herinrichting kunnen en konden op het terrein van de heer [Geanonimiseerd] slechts vier parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De heer [Geanonimiseerd] leed door de herinrichting derhalve geen schade.

Op de brief van 22 februari 2007 is door de toenmalige gemachtigde van de heer [Geanonimiseerd] op 6 maart 2007 nog een reactie geschreven waarin deze de uitgangspunten en conclusies van het rapport van 22 januari 2007 betwist, maar dit standpunt is, ondanks herhaalde verzoeken hiertoe, nimmer nader onderbouwd.

Nu een nadere onderbouwing uitbleef en er geen nadere verzoeken van de zijde van de heer [Geanonimiseerd] zijn ontvangen is aangenomen dat deze in de situatie had berust.

Nieuwe bestemmingsplan

Op 9 december 2015 is het bestemmingsplan Archipelbuurt e.o. onherroepelijk geworden. Dat dit perceel, gezien de inrichting en de bestemming van de omliggende gronden, in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming “Tuin” heeft is op zijn minst opmerkelijk te noemen. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aangenomen, zonder nader onderzoek ter plaatse, dat dit deel, door de aanwezigheid van de bomen en de uitstraling hierdoor op luchtfoto’s, behoorde bij de achter de muur gelegen tuinen. Gezien de feitelijke situatie had het meer in de lijn gelegen als het perceel, net als de aansluitende percelen, de bestemming “Gemengd-3” of “Gemengd-4” had gekregen. Hierover is de onder Specifieke gebruiksregels (artikel 6.5 en 7.5) van het bestemmingsplan het volgende opgenomen:

“daar waar het erf, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, in gebruik is als parkeerplaats ten behoeve van de bestemming, blijft dit gebruik toegestaan. Het gebruik van het erf voor parkeervoorzieningen mag niet worden uitgebreid.”

Deze vergissing wordt met deze vergunning hersteld. Hierbij wordt meegewogen dat het terrein al zeer lange tijd als parkeerplaats en berging in gebruik en geen wijziging brengt in de feitelijke situatie van meer dan 20 jaar. Voorts ligt het onderhavige deel van het perceel in een hoek van het binnenterrein en het sluit aan op het reeds aanwezige parkeerterrein en vormt dus geen vreemd obstakel op het binnenterrein.

Zienswijze en belangenafweging

Wat betreft de stelling dat sprake is van een privaatrechtelijke belemmering, daar de grens van de erfdienstbaarheid wordt overschreden merken wij het volgende op.

Uit de aangeleverde stukken, zowel van de zijde van de heer [Geanonimiseerd] als aanvrager, de VVE, volgt geen eenduidige antwoord op de vraag of er gebruik gemaakt kan worden van de aanwezige parkeerplaatsen zonder inbreuk te maken op het eigendomsrecht van de heer [Geanonimiseerd].

Zo volgt uit een uiteenzetting namens aanvrager van 22 juni 2017 waarin inzichtelijk gemaakt is dat dat t de voortzetting van het thans ter legalisatie voorliggende gebruik geen onaanvaardbare inbreuk maakt op de gebruiksmogelijkheden van het perceel van de heer [Geanonimiseerd]. Voor het gebruik van onderhavig perceel als parkeerplaats hoeft er geen gebruik gemaakt te worden van het perceel van de heer [Geanonimiseerd], althans niet meer dan reeds vastgelegd in het recht van overpad.

Nu er een discussie speelt over de vraag of er al dan niet geparkeerd kan worden zonder inbreuk te maken op het eigendomsrecht van de heer [Geanonimiseerd] is de belemmering niet evident. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 17 april 2013 in zaak nr. 201207551/1/A1), is voor het oordeel door de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

Er is gezien voorgaande geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Voorts kan geconcludeerd worden, nu het hier een situatie betreft die reeds 20 jaar voortduurt en waar, na een eerdere procedure tot vergoeding van beweerdelijk geleden schade, geen nadere verzoeken tot handhaving en geen nadere gevolg gegeven is aan de eerdere procedure, ondanks verzoeken hiertoe van onze zijde, dat de heer [Geanonimiseerd] berust heeft in de feitelijke situatie. Door de feitelijke situatie nu middels deze vergunning vast te leggen wordt een fout in het bestemmingsplan hersteld, maar wordt de heer [Geanonimiseerd] niet in zijn belangen geschaad.

Dit aangezien hij de beschikking blijft houden over een terrein dat hij in gebruik heeft als parkeerterrein voor 4 auto's. Door verlening van de omgevingsvergunning kan de heer [Geanonimiseerd] onverminderd doorgaan met het gebruiken van het perceel als parkeerplaats. Er wordt geen inbreuk gemaakt op de gebruiksmogelijkheden

Het weigeren van de omgevingsvergunning heeft daarentegen wel ingrijpende gevolgen voor de belangen van aanvrager: deze kan niet langer meer beschikken over de parkeerplaatsen die deze reeds sinds 1994 in gebruik heeft en overigens ook reeds voor die tijd als zodanig in gebruik waren.

De heer [Geanonimiseerd] kan er voor kiezen om, ter bescherming van zijn eigendom, enige maatregelen treffen om te voorkomen dat oneigenlijk gebruik gemaakt wordt zijn eigendom, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een ketting of een andere afscheiding. Uitgaande van wat de VvE aangeeft kunnen de parkeerplaatsen waar onderhavige aanvraag op ziet ook dan nog gebruikt worden.

Gezien voorgaande stellen wij vast dat medewerking verlenen aan de aangevraagde afwijking geen onevenredige (planologische) gevolgen heeft voor de heer [Geanonimiseerd] aangezien met deze vergunning een situatie gelegaliseerd wordt die, zoals hierboven aangegeven, reeds meer dan 20 jaar voortduurt.