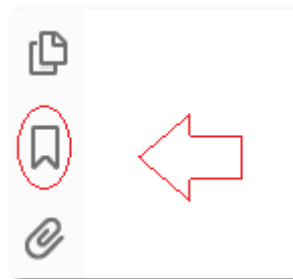


Beste Lezer,

Dit PDF-bestand bestaat uit een verzameling van documenten.

Om naar direct naar de desbetreffende documenten te gaan kunt u gebruik maken van de bladwijzers.

In de Adobe Reader-applicatie kunt u dan klikken op het vlag-icoontje in de linker taakbalk.



Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@gmail.com>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 09:48
Aan: Oloaanvraag
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: buiten reikwijdte Wabo 201910955 - Weststraat 5A & buiten reikwijdte
Bijlagen: verzoekschrift 24-5-2022.pdf; Producties 1-25.pdf

Geachte 5.1.2,e

Wij ontvingen van u bericht met betrekking tot een concept intrekkingbesluit met betrekking tot de omgevingsvergunningen met de kenmerken: 201910954, 201910955 en 201910956. Daarover het volgende:

1. Als wij een termijn van 3 jaar hanteren na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunningen komen wij uit op november 2022. Het overschrijden van de termijn van 3 jaar kan dus geen grond vormen voor het intrekken van de vergunningen.
2. De gemeente KAN de vergunning intrekken. Dit betekent echter niet dat het college zich niet hoeft te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Dit wil zeggen dat het college de relevante feiten en belangen moet inventariseren, een zorgvuldige belangenafweging moet worden verricht en het besluit deugdelijk moet worden gemotiveerd. Ook de financiële belangen van de vergunninghouder spelen een rol. (ECLI:NL:RVS:2017:3583)
3. Door rechtszaken die een paar leden van de VvE steeds aanspannen loopt de zaak vertraging op - er staat nu een behandeling van verzoekschriften gepland in oktober 2022. Het is de vergunninghouders niet aan te rekenen dat het proces vertraging oploopt, hetgeen meegewogen dient te worden. (ECLI:NL:RVS:2017:3583) Voor meer details verwijzen wij naar de tijdslijn in het bijgesloten verzoekschrift.
4. Onder omgevingsvergunning 201910954 is november 2020 aangevangen met sloopwerkzaamheden(gemeld bij DSO), er is wel een aanvang gemaakt met de werkzaamheden.
5. Een bezwaartermijn van twee weken is erg kort, temeer omdat de intrekkinggronden niet helder zijn. Er loopt een Wet open overheid (Woo) verzoek om de intrekkinggronden helder te krijgen. Wij vragen u de termijn van twee weken te verlengen tot 2 weken na de volledige informatieverstrekking over de intrekkinggronden middels het Woo verzoek.

Gezien de door u gestelde termijn verwachten wij deze week nog een reactie.

Wij hopen dat één en ander op een misverstand berust.

Met vriendelijke groet/best regards,

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

On Tue, Jul 5, 2022 at 8:30 AM Oloaanvraag <oloaanvraag@denhaag.nl> wrote:

In de bijlage(n) treft u een of meerdere documenten aangaande de intrekking van de om vergunning voor het in

het onderwerp genoemde adres.

Mocht u vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met de behandelend medewerker welke genoemd staat in het briefhoofd.

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen en Toezicht

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <http://www.denhaag.nl/disclaimer>

Van: 5.1.2,e
Verzonden: maandag 11 juli 2022 13:20
Aan: wabo-div
Onderwerp: FW: Reactie op zienswijze
Bijlagen: Aanbiedingsbrief_07_07_2022.36555779.pdf

Beste collega,

S.v.p. deze mail in de volgende dossiers toevoegen:

buiten reikwijdte

5.1.2,e ,, ,, 201910955;

buiten reikwijdte

BVD

met vriendelijke groet

5.1.2,e

senior Stadsdeelinspecteur

Gemeente Den Haag
Afdeling Vergunningen en Toezicht
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12655
2500 DP Den Haag

bezoek adres;
Leyweg 813
2545 HA Den Haag

telefoon: (5.1.2,e) / mobiel 5.1.2,e
e-mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1.2,e
Verzonden: maandag 11 juli 2022 13:13
Aan: '5.1.2,e' <5.1.2,e@gmail.com>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: Reactie op zienswijze

Geachte 5.1.2,e

Op donderdag 7 juli 2022 heeft u namens de vergunningshouders met de kenmerken 5.1.2,e 201910955 en 5.1.2,e zienswijze kenbaar gemaakt op het voornemen van de gemeente om deze omgevingsvergunningen in te trekken.

Telefonisch heb ik u op 11 juli 2022 uitleg gegeven om welke reden de concept-intrekkingsbesluiten zijn toegestuurd. Namelijk dat de afgelopen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunningen geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunningen.

Ondanks dat u teleurgesteld bent, blijft de gemeente bij zijn standpunt en zal medio eind juli '22 de definitieve intrekkingsbesluiten verstuurd worden van bovengenoemde omgevingsvergunningen.

U en de overige vergunninghouders krijgen dan 6 weken gelegenheid om bezwaar tegen de besluiten van de gemeente in te dienen.

Hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

met vriendelijke groet

5.1.2,e

senior Stadsdeelinspecteur

Gemeente Den Haag
Afdeling Vergunningen en Toezicht
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12655
2500 DP Den Haag

bezoek adres;
Leyweg 813
2545 HA Den Haag

telefoon: (5.1.2,e / mobiel 5.1.2,e
e-mail: 5.1.2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2,e@denhaag.nl)

Van: 5.1.2,e <[redacted]@hotmail.com>
Verzonden: zondag 17 juli 2022 16:45
Aan: Oloaanvraag
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: Uw kenmerken [redacted] 201910955/8347659 en [redacted]
Bijlagen: Scan 2022-7-17 16.37.27.pdf

L.S.,

Bijgaand onze zienswijzen/bezwaren met betrekking tot de concept intrekkingbesluiten.

U gelieve de ontvangst van deze e-mail te bevestigen.

Met vriendelijke groet,

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@gmail.com>
Verzonden: maandag 18 juli 2022 09:00
Aan: Oloaanvraag; College; Gemeentesecretaris
CC: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ;
5.1,2,e
Onderwerp: buiten reikwijdte 201910955/8347659- Weststraat 5A en
buiten reikwijdte
Bijlagen: Scan 2022-7-17 16.37.27.pdf

L.S.,

Bijgaand onze zienswijzen/bezwaren met betrekking tot de concept intrekingsbesluiten.

U gelieve de ontvangst van deze e-mail te bevestigen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@gmail.com>
Verzonden: donderdag 21 juli 2022 10:37
Aan: 5.1,2,e ; 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ;
Oloaanvraag; College; Gemeentesecretaris; 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: Re: buiten reikwijdte 201910955/8347659- Weststraat 5A en
buiten reikwijdte
Bijlagen: Bijlage 2 Agenda ALV 28-02-2022 en vergaderstuk 7_1.pdf; Bijlage 1 Toelichting
bestuur bij agendapunten 6, 7 en 8 ALV 26 juli 2021.pdf; Bijlage 3 Notulen
vergadering van eigenaars 28-2-2022.pdf; Bijlage 4 verzoekschrift Arntz.pdf; Bijlage
5 verzoekschrift ex artikel 514O BW.pdf; Geschil tussen eigenaren VvE
Weststraat.pdf

Geachte 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

In afwachting van het telefoongesprek met uw jurist, stuur ik u deze legal opinion over de terechtzitting die in oktober zullen plaatsvinden.

Wij hopen dat er, voordat u tot daadwerkelijke intrekking overgaat, ruimte is voor een constructief overleg tussen uw jurist en de onze.

Vriendelijke Groeten
Best Regards

5.1,2,e

On Tue, Jul 19, 2022 at 4:53 PM 5.1,2,e <5.1,2,e@gmail.com> wrote:

Geachte 5.1,2,e

Naar aanleiding van het telefoongesprek vanmiddag, stuur ik u bijgaand een meer uitgebreide zienswijze in de betreffende zaak. Later vandaag zal ik u een "legal opinion" doen toekomen toegespitst op de door 5.1,2,e
5.1,2,e aangevoerde argumenten.

U meldde eerder dat u gaat vragen aan de betrokken jurist mij morgen te bellen. Wij willen suggereren dat we in plaats van dat telefoongesprek een collegiaal overleg arrangeren met uw jurist en onze advocaat op een nog te bepalen tijdstip.

Vriendelijke Groeten
Best Regards

5.1,2,e

On Tue, Jul 19, 2022 at 12:28 PM 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl> wrote:

Geachte 5.1,2,e

Hierbij deel ik u mede dat de zienswijzen/bezwaren van de omgevingsvergunningen 5.1,2,e
buiten reikwijdte 201910955/8347659- Weststraat 5A en 5.1,2,e in goede orde zijn
ontvangen.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u met mij contact opnemen.

met vriendelijke groet

5.1.2,e

senior Stadsdeelinspecteur

Gemeente Den Haag

Afdeling Vergunningen en Toezicht

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

bezoek adres;

Leyweg 813

2545 HA Den Haag

telefoon: (5.1.2,e / mobiel 5.1.2,e

e-mail: 5.1.2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2,e@denhaag.nl)

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @gmail.com>

Verzonden: maandag 18 juli 2022 09:00

Aan: Oloaanvraag <oloaanvraag@denhaag.nl>; College <College@denhaag.nl>; Gemeentesecretaris <gemeentesecretaris@denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>; 5.1.2,e @hotmail.com>; 5.1.2,e
<5.1.2,e @live.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>; 5.1.2,e
<5.1.2,e @denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>; 5.1.2,e
<5.1.2,e >

Onderwerp: buiten reikwijdte 201910955/8347659- Weststraat 5A en buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

L.S.,

Bijgaand onze zienswijzen/bezwaren met betrekking tot de concept intrekingsbesluiten.

U gelieve de ontvangst van deze e-mail te bevestigen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:

<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

Geschil tussen eigenaren VvE Weststraat

Sinds door B en W op 3 oktober 2019 een omgevingsvergunning is verleend voor het vergroten van drie woningen aan de Weststraat 5 te Den Haag, middels dakopbouwen met dakterrassen is er het nodige gebeurd, waardoor helaas nog geen uitvoering aan de bouwplannen kon worden gegeven.

Chronologie

26 juli 2021 Op een speciale ALV op 26 juli 2021 wordt gestemd over twee *principe*-uitspraken, namelijk over:

- 1) toestemming voor de dakopbouwen en de splitsing van de bedrijfsruimte; en
- 2) overgang naar Modelreglement 2017

Beide besluiten worden aangenomen met een gewone meerderheid van stemmen (11 voor, 4 tegen).

De vergadering machtigt vervolgens het bestuur om deze besluiten te doen uitwerken. Zie bijlage 1: Toelichting bestuur bij agendapunten 6, 7 en 8 ALV 26 juli 2021.

Aug. 2021 Het bestuur van de VvE schakelt conform de opdracht van de vergadering van de VvE op 26 juli 2021 een notaris in om te komen tot een concept wijziging splitsingsakte.

8 sept. 2021 5.1,2,e dienen verzoekschriften in bij de kantonrechter Den Haag (rol nr 9434511 RP VERZ 21-50566) ter vernietiging van de besluiten genomen op de vergadering van 26 juli 2021.

25 nov. 2021 De kantonrechter wijst beide verzoekschriften af. Geoordeeld werd dat er op de vergadering d.d. 26 juli 2021 geen definitieve besluiten genomen waren en dat er daarom niets te vernietigen viel.

15 dec. 2021 De notaris maakt het concept wijziging splitsingsakte gereed. Het bestuur van de VvE vraagt de leden op 15 december 2021 om het concept te bestuderen en eventuele opmerkingen/correcties et cetera door te geven. De leden kregen tot 1 januari om te reageren. Deze termijn is later verlengd tot 14 januari 2022.

30 jan. 2022 Op 30 januari stuurt 5.1,2,e opmerkingen over de concept akte – de meeste van onbeduidende aard. Het bestuur van de VvE antwoordt dat er geen mogelijkheid is om nog grote principiële wijzigingen aan te brengen in de splitsingsakte.

- 25/31
jan. 2022 5.1,2,e en 5.1,2,e verzoeken het bestuur de concept akte en het voorstel splitsing bedrijfsruimte en dakopbouwen te agenderen op de eerstkomende ALV. Zie voor de agenda voor de vergadering d.d. 28 februari 2022 en het belangrijkste vergaderstuk Bijlage 2: Agenda ALV 28-02-2022 en vergaderstuk 7.1
- 28 feb. 2022 Op de ALV gehouden op 28 februari wordt de definitieve toestemming gevraagd voor de dakopbouwen en het splitsen van de bedrijfsruimte. Het bestuur heeft daaraan een aantal voorwaarden verbonden. De toestemming wordt verleend met 11 stemmen voor en 4 stemmen tegen. Dat besluit is dus aangenomen.
Vervolgens wordt de concept akte van wijziging splitsing in stemming gebracht; hiervoor is een 80% meerderheid vereist. Met 11 stemmen voor en 4 stemmen tegen wordt dit voorstel verworpen. Zie notulen (Bijlage 3: Notulen vergadering van eigenaars 28-2-2022).
- 22/24
maart 2022 5.1,2,e dienen verzoekschriften in bij de kantonrechter Den Haag (rol nr 9774032 RP VERZ 22-50134) ter vernietiging van de besluiten genomen op de vergadering van 28 februari 2022 (Bijlage 4: verzoekschrift 5.1,2,e). Zij maken niet duidelijk waar hun bezwaren tegen deze besluitvorming inhoudelijk op zijn gestoeld, anders dan dat zij het - kort gezegd – niet eens zijn met het meerderheidsbesluit waarmee de (eerste) toestemming is verleend. De behandeling van dit verzoekschrift was eerst gepland voor **12 juli 2022 (!)**, maar is later vastgesteld op 13 oktober 2022.
- 24 mei 2022 5.1,2,e en 5.1,2,e dienen een verzoekschrift bij de Kantonrechter in (rol nr 9919324 RP VERZ 22-50253) met het verzoek om vervangende machtiging ex artikel 5:140 BW te verlenen voor het besluit op de vergadering van 28 februari 2022 over de concept akte van wijziging splitsing, zie Bijlage 5: verzoekschrift ex artikel 5:140 BW.
- 13 okt 2022 Gevoegde mondelinge behandeling door Kantonrechter van de beide procedures met nummers 9919324 RP VERZ 22-50253 en 9774032 RP VERZ 22-50134.

Verwachting van de civielrechtelijk procedures

Er lopen momenteel 2 civiele procedures, de beide procedures komen binnen enkele maanden gevoegd op zitting.

De oproeping voor en de besluitvorming op de vergadering van 28 februari 2022 voldoen aan de wettelijke vereisten. De notulen van de vergadering geven nauwkeurig de discussie en het verloop van de stemmingen weer.

Omdat ten aanzien van de besluitvorming aan alle formele vereisten is voldaan, de rechter de besluitvorming marginaal zal toetsen en gedegen argumenten tegen de genomen besluiten ontbreken, komt het als hoogst onwaarschijnlijk voor dat de rechter de vernietigingsverzoeken zal toewijzen.

Aangaande de procedure over de vervangende machtiging, gestart ex artikel 5:140 BW, is er geen reden om te verwachten dat die niet wordt verleend. De tegenstemmende leden leiden immers geen schade als gevolg van de aktewijziging.

Omdat er enerzijds sprake is van een veelheid van procedures, maar omdat het er anderzijds naar uitziet dat het niet mogelijk zal zijn voor de leden van de VvE die het niet eens zijn met de omgevingsvergunning (5.1.2,e) om de bouwplannen tegen te houden, is het des te schrijnender dat zij de gemeente Den Haag hebben gevraagd om de omgevingsvergunningen in te gaan trekken. Te meer omdat dit geschiedt op basis van het argument dat er nog geen uitvoering aan de vergunningen is gegeven, iets waar zij zelf debet aan zijn. Het kan toch niet zo zijn dat het onnodig procederen (bovengenoemde leden zijn in de reeds gevoerde rechtsgang in het ongelijk gesteld) met als doel het traject te vertragen, uiteindelijk beloond wordt?

Conclusie

Het is gezien het voorgaande alleszins redelijk om nu eerst af te wachten wat het resultaat is van de civielrechtelijke procedure(s), hetgeen op zich niet heel lang hoeft te duren. Dit in plaats van een nodeloze intrekking van de omgevingsvergunningen, hetgeen ertoe zou leiden dat daarover tevens procedures gevoerd gaan worden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
Postbus 12600,
2500 DJ Den Haag

ZIENSWIJZE/BEZWAAR

nav concept intrekingsbesluit omgevingsvergunning d.d. 5 juli 2022 (kenmerk 201910955/8347659)

Door het College van B en W is aan ondergetekende op 3 oktober 2019 een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van de woning aan de Weststraat 5A te Den Haag, middels een dakopbouw met dakterras. Daartegen is geen bezwaar gemaakt.

De woning maakt deel uit van een gebouw bestaande uit 9 appartementen en 1 bedrijfsruimte. Middels deze zienswijze/bezwaar maakt ondergetekende bezwaar tegen het voornemen om die vergunning in te trekken.

In de praktijk regelt men eerst de omgevingsvergunning en daarna de appartementsrechtelijke consequenties, zodat eenieder weet waar het om gaat. Na ontvangst van de omgevingsvergunning is daarom alles gedaan om instemming van de VVE te verkrijgen voor het bouwplan, waarvoor de vergunning is verleend. Een oplossing in der minne binnen de VVE lukte niet, louter om redenen om ondergetekenden dwars te zitten. Dat leidde er helaas toe dat civielrechtelijke procedures moesten worden gevoerd bij de Rechtbank Den Haag, sector Kanton. Mede in verband met Corona hebben de procedures langer geduurd dan voorheen.

Een 2^e procedure is momenteel gaande bij de Rechtbank Den Haag, sector Kanton (procedurenummer 9919324 RP VERZ 22-50253), waarbij een mondelinge behandeling is gepland op 13 oktober 2022. Momenteel valt niet precies te voorspellen hoelang die procedure nog gaat duren.

Duidelijk moge zijn dat het volkomen buiten de schuld van ondergetekenden is dat het tot nu toe nog niet mogelijk was om het bouwplan bij de omgevingsvergunning te realiseren. Zodra de civielrechtelijke belemmeringen definitief zijn opgelost, wordt met de uitvoering daarvan aangevangen.

De belangen van ondergetekende en de andere 2 vergunninghouders zijn groot, zij hebben veel kosten moeten maken om te komen waar zij nu zijn, die voor niets zouden zijn als de vergunning wordt ingetrokken.

Bovendien is uitvoering van het bouwplan voor mij essentieel in verband met recente gezinsuitbreiding.

Ondergetekende vernam dat het concept besluit is genomen op verzoek/initiatief van ^{5.1.2,e} die mede lid is van de VVE. Als dat zo is, moge duidelijk zijn dat dit louter past bij haar bedoeling om ondergetekende tegen te werken.

Het intrekken van een omgevingsvergunning is een ingrijpende bevoegdheid waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Niemand heeft belang bij intrekking, te meer daar ondergetekende stellig voornemens is het bouwplan uit te voeren zodra alle belemmeringen zijn opgeheven.

Het voorgaande betreft goede redenen om niet tot intrekking van de omgevingsvergunning over te gaan. U wordt verzocht om daaraan gevolg te geven.

Ondergetekende,

^{5.1.2,e}

namens deze:

^{5.1.2,e}

Den Haag, 17 juli 2022

Gemeente Den Haag
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

Uitgebreide zienswijze op conceptbesluit intrekken omgevingsvergunningen Weststraat 5, 5A buiten reikwijdte

De belanghebbende vergunninghouders zijn:

buiten reikwijdte

2. De heer 5.1.2,e wonende aan de Weststraat 5A (2584 RJ) te Den Haag, eigenaar Weststraat 5A, houder van omgevingsvergunning met kenmerk 201910955;

buiten reikwijdte

1. Inleiding

Eigenaar/bewoner 5.1.2,e heeft in 2017 voor het eerst een plan ontwikkeld om op zijn appartement een dakopbouw te realiseren. De bouwplannen hebben in de loop der jaren verder vorm gekregen. Zo is onder meer op advies van de Welstandscommissie het bouwplan uitgebreid naar de hele topverdieping van 3 appartementen.

5.1.2,e en 5.1.2,e in het vervolg tezamen aangeduid als “vergunninghouders”, zijn ieder eigenaar van een appartementsrecht met woonbestemming op de bovenste verdieping van het appartementencomplex VvE 5.1.2,e /m 5H te Den Haag, gelegen aan de Weststraat in Scheveningen.

Aan de vergunningshouders zijn op 3 oktober 2019 omgevingsvergunningen verleend welke op 15 november 2019 onherroepelijk zijn geworden. De omgevingsvergunning zien op het gezamenlijk realiseren van dakopbouwen op het hiervoor genoemde appartementencomplex.

Bij de eigenaar van de bedrijfsruimte (gelegen onder de appartementen in hetzelfde complex) bestond al geruime tijd de wens om haar appartementsrecht te splitsen in 5 afzonderlijke appartementsrechten, te weten 1 bedrijfsruimte en 4 garages.

Voor beide plannen is een wijziging van de splitsingsakte noodzakelijk. De dakopbouwers zijn daarom gezamenlijk opgetrokken met de eigenaar van de bedrijfsruimte. In het traject kwam voorts de wens van de VvE leden naar voren om het modelsplitsingsreglement te moderniseren, en de wens om de breukdelen en stemverhoudingen meer in lijn te brengen met de oppervlakten van de appartementen. De voorstellen zijn in de loop der jaren enige malen voorgelegd aan de ALV van de VvE.

Op de ALV van de VvE van 28 februari 2022 is **toestemming verleend (bijlage 1, notulen ALV 2022)** voor de bouw van dakopbouwen op de bovenste appartementen en de splitsing van de bedrijfsruimte in 5 afzonderlijke appartementsrechten.

Voor de daarmee samenhangende wijziging van de splitsingsakte (waarvoor een 80% meerderheid vereist is) was evenwel onvoldoende steun. Op 13 oktober 2022 zal een zitting plaatsvinden bij het

kantongerecht te Den Haag met betrekking tot een mede door de vergunninghouders aangespannen verzoekschriftprocedure ex artikel 5:140 BW.

Kortom, de vergunninghouders bevinden zich in de eindfase van het proces om toestemming van de VvE te verkrijgen, waarna op korte termijn gebruik zal worden gemaakt van de omgevingsvergunningen.

2. Intrekking van een omgevingsvergunning is een bevoegdheid

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijvoorbeeld de uitspraak van 27 augustus 2014; ECLI:NL:RVS:2014:3227) is de intrekking van een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.33, tweede lid BW een **bevoegdheid**. Bij toepassing van die bevoegdheid komt een gemeente beleidsvrijheid toe, hetgeen tot gevolg heeft dat de rechter terughoudend moet toetsen, dat wil zeggen zich moet beperken tot de vraag of een gemeente in redelijkheid tot zijn besluit heeft kunnen komen. Zoals eerder overwogen (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 september 2014, CLI:NL:RVS:2014:3520), moeten bij de beslissing over intrekking van een omgevingsvergunning alle in aanmerking te nemen belangen worden betrokken en tegen elkaar afgewogen. Daartoe behoren naast de door het bestuursorgaan gestelde belangen, de (financiële) belangen van de vergunninghouder. Daarbij mag in aanmerking worden genomen of het niet tijdig gebruik maken van de vergunning de vergunninghouder is aan te rekenen. Eveneens dient in beschouwing te worden genomen of het aannemelijk is dat de vergunningshouders op korte termijn met de bouw zullen aanvangen.

De vergunninghouders zetten de belangen gecategoriseerd naar de bovengenoemde toetsingscriteria in de volgende hoofdstukken uiteen.

3. (Financiële) belangen vergunninghouders

De vergunninghouders hebben tot op heden ongeveer €25.000¹ aan kosten gemaakt. Deze kosten bestaan onder andere uit: kosten van de architect, leges voor de vergunningen, juridische advies om toestemming van de VvE te verkrijgen, notariële kosten voor het opstellen van een nieuwe splitsingsakte.

De 5.1.2,e heeft tegen een rente van 1.55% een bouwdepot afgesloten bij de herfinanciering van zijn hypotheek; mocht de bouw van de dakopbouwen niet mogelijk zijn door het intrekken van de vergunning dan zal de 5.1.2,e het bouwdepot niet kunnen benutten en omwille van ruimtegebrek ivm recente gezinsuitbreiding moeten verhuizen. Het bouwdepot zal in dat geval worden ingelost op de hypotheekschuld, waarna tegen een aanzienlijk hogere rente een nieuwe hypotheek zal moeten worden afgesloten.

De andere twee vergunningshouders hebben financiële middelen gereserveerd voor de realisatie van de dakopbouwen en lijden bij het intrekken van de vergunningen opportuniteitskosten. Kortom, alle vergunningshouders lijden aanzienlijke financiële schade indien de vergunningen worden in getrokken.

De 5.1.2,e wil graag in zijn appartement op Scheveningen blijven wonen met zijn gezin, echter dat is om voorgenoemde redenen alleen mogelijk als er op korte termijn een dakopbouw gerealiseerd wordt. Het woongenot van de 5.1.2,e dient derhalve zwaarwegend in de belangenafweging meegenomen te worden.

¹ De vergunninghouders zijn bereid desgevraagd facturen te overleggen ter onderbouwing.

4. Is het niet tijdig gebruik maken van de vergunning de vergunninghouders aan te rekenen

De vergunninghouders zijn geconfronteerd met een aantal VvE leden (onder andere 5.1.2,e) die het besluitvormingsproces omtrent de dakopbouwen op allerlei wijzen trachten te frustreren en te vertragen. Onder andere door te procederen tegen VvE besluiten en meermaals aanvullende en wisselende condities op te werpen voor toestemming voor de dakopbouwen, onder andere dat er een nieuw modelreglement dient te worden geïmplementeerd en er gedeeld zou moeten worden in veronderstelde winst.

De vergunninghouders hebben op elke vergadering (reguliere en extra vergaderingen) stappen getracht te zetten om toestemming van de VvE te verkrijgen. Dit is na te zien in het hoofdstuk Tijdlijn, voor meer details omtrent het traject verwijzen wij naar het verzoekschrift ex 5:140 BW en daarbij behorende producties.

Een aantal leden van de VvE de toestemming van de VvE probeert de toestemming voor de dakopbouwen tegen te houden. De daarmee gepaarde vertraging in het effectueren van het gebruik van de omgevingsvergunning is daarom de vergunningshouders niet aan te rekenen.

5. Het is aannemelijk is dat de vergunningshouders op korte termijn met de bouw zullen aanvangen

De vergunninghouders hebben diverse voorbereidende werkzaamheden verricht, tot tweemaal toe is er een concept splitsingsakte opgesteld (op kosten van de vergunningshouders). Er zijn ter inventarisatie van de bouwkosten detailtekeningen vervaardigd, er is een beknopt bestek geschreven en er zijn op basis hiervan offerteaanvragen verricht.

De 5.1.2,e is november 2020 aangevangen met sloopwerkzaamheden (gemeld bij DSO) en de plaatsing van constructieve liggers conform de afgegeven omgevingsvergunning, deze werkzaamheden zijn inmiddels voltooid.

De vergunninghouders hebben de financiële middelen beschikbaar gemaakt, alle tot op heden mogelijke voorbereidingen getroffen en er is hen alles aan gelegen om zodra de toestemming van de VvE rond is te beginnen met de bouw van de dakopbouwen. Deze toestemming zal waarschijnlijk verkregen worden bij vonnis van de rechtbank in oktober.

Het is hiermee aannemelijk gemaakt dat de vergunningshouders op korte termijn met de bouw zullen aanvangen.

6. Schrijvens 5.1.2,e gericht aan de gemeente Den Haag.

Het is de vergunningshouders bekend dat 5.1.2,e diverse brieven (bijlage 2) aan de gemeente Den Haag heeft gestuurd waarbij het college verzocht wordt de vergunningen in te trekken. De "grondslag" daarvoor zou moeten liggen in het feit dat aan de bouwplannen "nimmer" of "met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid" geen uitvoering kan worden gegeven door het nog ontbreken van de toestemming van de VvE.

Bovenstaande bewering van 5.1.2,e is aantoonbaar onjuist, er is inmiddels toestemming van de VvE voor realisatie van de dakopbouwen. Voor het verkrijgen van toestemming voor de daarmee

samenhangende wijziging van de splitsingsakte zal op 13 oktober 2022 een zitting plaatsvinden bij het kantongerecht te Den Haag.

Uit geen van de brieven van 5.1.2,e blijkt welk belang zij heeft bij het intrekken van de vergunningen.

Wij bestrijden niet dat een aantal leden van de VvE (voor meer details verwijzen wij naar het verzoekschrift ex 5:140 BW en daarbij behorende producties, bijlage 3 en 4) bezwaren heeft tegen de realisatie van de dakopbouwen. De geëigende weg om hiertegen bezwaar te maken was evenwel om rechtsmiddelen aan te wenden binnen de bezwaartermijn van de inmiddels onherroepelijk geworden vergunningen. Dat hebben zij nagelaten. De bezwaren van desbetreffende leden van de VvE kunnen na het verstrijken van de bezwaartermijn derhalve geen grond meer zijn voor intrekking van de vergunningen.

5.1.2,e vertraagt het VvE traject, spiegelt dit op onjuiste wijze voor aan de gemeente om alsnog tot intrekking van de vergunningen te komen.

7. Conclusie

De gemeente Den Haag heeft bij de tot stand komen van het concept intrekkingbesluit nagelaten een gedegen belangenafweging te maken. Had ze dit wel gedaan dan kan alleen geconcludeerd worden dat de omgevingsvergunningen gehandhaafd dienen te blijven.

Dat de gemeente onder druk wordt gezet door een aantal leden van de VvE Weststraat 1 t/m 5h, die op allerlei niveaus de gemeente bestoken met klachten en aangetekende brieven (aldus verklaard door de 5.1.2,e op 11 juli 2022), kan geen bestuurlijk belang vormen dat dient te prevaleren boven de belangen van de vergunningshouders. In dat opzicht kan de gemeente Den Haag lering trekking uit hoe de gemeente Amsterdam omgaat met een verzoek tot intrekking: ECLI:NL:RBAMS:2015:3305 (bijlage 5)

Wij vragen de gemeente Den Haag om het conceptbesluit intrekken omgevingsvergunningen Weststraat 5A 5A buiten reikwijdte in te trekken.

De vergunningshouders vertrouwen erop dat de gemeente Den Haag deze zienswijze zorgvuldige bestudeert en het concept besluit heroverweegt.

8. Tijdlijn

Oktober 2017

De 5.1.2.e (5.1.2.e) vraagt een beginseluitspraak omgevingsvergunning aan voor een dakopbouw boven zijn woning. De Welstandcommissie adviseert als volgt:

“Een opbouw is in de stedenbouwkundige setting goed voorstelbaar wanneer deze is ontworpen als een extra laag van het gehele blok en zich voegt naar de onderliggende architectuur.”

Dit advies volgend neemt hij contact op met zijn burens en wordt een gezamenlijk plan ontwikkeld voor dakopbouwen boven het gehele blok. De Welstandcommissie is enthousiast:

“De commissie beoordeelt het nu voorgestelde plan zeer positief en ziet deze dakopbouw als een kroon en een verrijking op het bestaande gebouw.”

Februari 2018

De architect presenteert het plan voor de dakopbouwen in de ALV van de VvE. De vergadering is kritisch en plaatst een aantal kanttekeningen en opmerkingen. In de vergadering wordt een voorbereidingsbesluit aangenomen voor de totstandkoming van een nieuwe splitsingsakte in verband met de dakopbouwen en de splitsing van de bedrijfsruimte in 5 kadastrale objecten.

Maart 2019

De 5.1.2.e koopt het appartement 5.1.2.e in de verwachting dat daardoor de plannen van zijn zoon voor de dakopbouwen beter te realiseren zullen zijn.

Augustus 2019

In de ALV wordt toestemming gevraagd voor de dakopbouwen en de wijziging van de splitsingsakte. De voorstellen stuiten op veel bezwaren en worden niet in stemming gebracht.

De vergadering formuleert de wens om het modelreglement te vernieuwen en de breukdelen te baseren op de gebruiksoppervlakte.

Oktober 2019

De omgevingsvergunning voor het drietal dakopbouwen wordt verleend.

November 2019

Op een speciale ALV wordt een aangepast voorstel, dat onder meer een vergoeding aan de VvE behelst van €13.000, verworpen. 5.1.2.e eigenaar van de bedrijfsruimte, ziet evenwel toch mogelijkheden om eruit te komen.

Augustus 2020

Op initiatief van de “dakopbouwers” wordt op 12 augustus een informele bijeenkomst belegd over de wensen met betrekking tot de dakopbouwen en over de splitsingsakte. Er wordt een aantal actiepunten geformuleerd, betrekking hebbende op de vergoeding aan de VvE, voorwaarden aan verhuur (met het oog op Airbnb), modernisering van het Modelreglement (de VvE hanteert nog het Modelreglement 1973) en splitsing van de bedrijfsruimte in 5 afzonderlijke kadastrale objecten.

Na de ALV van 27 augustus nemen 5.1.2.e (eigenaar 5.1.2.e) en de 5.1.2.e 5.1.2.e het voortouw met betrekking tot de modernisering van het Modelreglement.

November 2020

Op 29 november sturen 5.1.2.e en de 5.1.2.e de leden een uitgebreide mail met bijlagen. Daarin wordt aangegeven wat er komt kijken bij de overgang naar Modelreglement 2017. De leden wordt gevraagd input te leveren.

Mei 2021

Op de ALV van 20 mei wordt de agendapunten die betrekking hebben op de dakopbouwen, splitsing van de bedrijfsruimte en de overgang naar Modelreglement 2017 aangehouden tot een later te beleggen speciale ALV over deze agendapunten. Zulks in verband met de aankomende eigendomsoverdracht van een van de appartementsrechten. Het leek de vergadering niet gepast dat de nieuwe eigenaar niet betrokken zou worden bij de besluitvorming over deze belangrijke onderwerpen.

Juli 2021

Op de speciale ALV op 26 juli wordt gestemd over twee principe-uitspraken. De eerste betreft de toestemming voor de dakopbouwen en de splitsing van de bedrijfsruimte, de tweede gaat over de

overgang naar Modelreglement 2017. De vergadering machtigt vervolgens het bestuur om deze besluiten te doen uitwerken.

Augustus 2021

Het bestuur schakelt conform de opdracht van de vergadering van 26 juli een notaris in om te komen tot een concept wijziging splitsingsakte.

September 2021

5.1.2,e dienen verzoekschriften in bij de kantonrechter Den Haag ter vernietiging van de besluiten genomen op de vergadering van 26 juli 2021.

November 2021

De kantonrechter wijst beide verzoekschriften af.

December 2021

De notaris heeft het concept wijziging splitsingsakte gereed. Het bestuur vraagt de leden het concept te bestuderen en eventuele opmerkingen/correcties et cetera door te geven aan het bestuur. De leden krijgen tot 14 januari 2022 om te reageren.

Januari 2022

5.1.2,e en 5.1.2,e verzoeken het bestuur de concept akte en voorstel splitsing bedrijfsruimte en dakopbouwen te agenderen.

Februari 2022

Op de ALV gehouden op 28 februari wordt de definitieve toestemming gevraagd voor de dakopbouwen en het splitsen van de bedrijfsruimte. Het bestuur heeft daaraan een aantal voorwaarden verbonden. De toestemming wordt verleend met 11 stemmen voor en 4 stemmen tegen.

Vervolgens wordt de concept akte van wijziging splitsing in stemming gebracht; hiervoor is een 80% meerderheid vereist. Met 11 stemmen voor en 4 stemmen tegen wordt dit voorstel verworpen.

Maart 2022

5.1.2,e dienen verzoekschriften in bij de kantonrechter Den Haag ter vernietiging van de besluiten genomen op de vergadering van 28 februari 2022.

Mei 2022

Vergunninghouders plus de eigenaar van de bedrijfsruimte dienen een verzoekschrift ex artikel 5:140 BW in bij de kantonrechter Den Haag.

Den Haag, 19 juli 2022,

Namens vergunninghouders,

5.1.2,e