



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Danckertsstraat ongenummerd tussen Danckertsstraat 1 en Stadhouderslaan 16

Uw brief van

Ons kenmerk

201514052/6698599

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 25 augustus 2015 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een eengezinswoning Danckertsstraat ongenummerd tussen Danckertsstraat 1 en Stadhouderslaan 16.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Kappen' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 13 november 2017, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en artikel 2.2, eerste lid, onder g van deze wet, met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen, berekeningen en rapporten.

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking (tenzij nog niet is voldaan aan het gestelde onder kopje ‘Bodem’) 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.

Bodem

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning in ieder geval opgeschort tot het moment waarop het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

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 er op 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 alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. 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

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie N, nr.08837.

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

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Duinoord', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Welstandsnota.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.

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.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord', zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit rijksbeschermd stadsgezicht 's Gravenhage uitbreiding van 28 juni 1994 met de bijbehorende toelichtingen opgenomen in bijlagen 4 en 6 van het bestemmingsplan.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt o.a. dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren, en nadat hierover advies is ingewonnen van de Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan, voor wat betreft het bouwen van de woning buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en het niet beschikken over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn echter bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem nog niet geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 21 juni 2017 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning opgeschort tot het moment waarop het bevoegd gezag op basis van de 'Wet bodembescherming' heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Ingewonnen adviezen:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 6 juli 2016, 21 december 2016, 1 maart 2017 en 10 mei 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Op laatstgenoemde datum heeft de commissie positief geadviseerd. De beoordeling van deze behandeling luidt als volgt:

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

'De commissie spreekt haar waardering uit over nieuw gemaakte ontwerp voor de woning aan de kop van dit bestaande woonblok. In eerder adviezen is aangegeven dat zij zich een volume op deze locatie goed voor kon stellen indien het ontwerp van voldoende kwaliteit was, in het bijzonder binnen het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord'. '

In het voorliggende ontwerp is gezocht naar typologische verwantstappen met de bestaande bebouwing in deze straat. Het ontwerp sluit typologisch nu beter aansluiting aan op de bestaande geleding, maar voorzien van subtiele verschillen. Zij acht het contrast tussen oudbouw en nieuwbouw goed uitgewerkt. Er is veel aandacht voor de rijke detaillering die tot een bepaalde mate geabstraheerd is, maar niet letterlijk gekopieerd is. Hierdoor ontstaat een eigentijdse woning die goed aansluit bij het karakter van de bestaande bebouwing en geen afbreuk doet aan dit beschermd stadsgezicht. '

De Welstands- en Monumentencommissie acht de voorgestelde kleur voor de kozijnen (RAL9003) te wit. De commissie kan instemmen met de kleur RAL9001). Verder vraagt de commissie om bemonstering van de baksteen. Zij vraagt tevens om een foto van het monster tegen de bestaande buitengevel van het buurpand. Zij benadrukt dat de juiste kleur van de steen cruciaal is.

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over en hebben wij een voorwaarde verbonden aan deze vergunning.

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de archeologische waarden op de gronden die als gevolg van het bouwplan worden verstoord, zoals blijkt uit het advies van de afdeling Archeologie:

‘Het plan waarvoor vergunning wordt aangevraagd heeft een bodemverstoring tot gevolg van meer dan 50 m² bij een diepte groter dan 0,5m onder het maaiveld waardoor nader onderzoek is vereist. Het archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse van het bouwplan geen archeologische waardevolle vondsten zijn te verwachten en daardoor geen beperkingen optreden in het kader van de archeologische monumentenzorg.’

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een inventarisatie van de fundering van de naastgelegen belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen. Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur omtrent de noodzaak van een bouwveiligheidsplan.

Het bouwveiligheidsplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

Het bouwveiligheidsplan dient, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, onder andere het volgende te bevatten:

- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt
- een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkranen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - een rapportageplan inzake de meetresultaten.

Noot:

De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten door de stadsdeelinspecteur zijn goedgekeurd. U kunt de gegevens 'uploaden' via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

Artikel 2.1, 2.5 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht. e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- tekeningen van de kozijnen inclusief een op tekening aangeduide verwijzing naar de kleur RAL9001;
- eenbemonstering van de baksteen;
- een foto van bovengenoemde baksteen tegen de bestaande buitengevel van het buurpand.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten en bemonstering door de Welstands- en Monumentencommissie zijn goedgekeurd.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens uitvoering

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende eisen gesteld:

- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden
- moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden.
- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;

- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

In het rijksbeschermd stadsgezicht is voor het slopen van de erfafscheiding (tuinmuur/hek) een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in een beschermd stadsgezicht' vereist.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

Tevens wijzen wij u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070 – 353 6848) zijn vastgesteld.

De hoogteligging van de begane-grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via tel.nr. 0182-623368.

Recht van erfpacht

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. U dient hierover contact op te nemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Geo-informatie en Erfpachtbedrijf Postbus 12655 2500 DP Den Haag, telefoon 070 - 353 5240

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Waterwet

Indien u ten behoeve van het bouwplan grondwater wilt onttrekken of infiltreren of dat er sprake is van sterke verontreinigingen ter plaatse van de waterbodem heeft u wellicht een vergunning nodig op basis van de Waterwet of de Provinciale Milieuverordening.

U dient hier in ieder geval melding te doen bij het Waterschap om te voorkomen dat er nadelige gevolgen optreden voor het waterpeilbeheer of de milieuhygiënische kwaliteit van het water of de waterbodem ter plaatse.

U kunt via <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/vergunning-melding> of via het Hoogheemraadschap van Delfland, Team Regulering en Planadvisering, Postbus 3061, 2601 DB Delft (015-2701888) nagaan of u een vergunning dient aan te vragen of dat een melding volstaat.

Overleg omwonenden

Wij adviseren u om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 17, lid 17.2.1, onder a van de bouwvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan daar voor betrokken perceel geen bouwvlak- nog bouwvoorschriften is opgenomen en bouwen in beginsel niet is toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheid. Wij zijn echter 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 op grond van de volgende motivering:

'Het initiatief voor het bouwen van een woning tegen de zijgevel van de woning aan de Danckertsstraat 1 is stedenbouwkundig akkoord. Ten eerste draagt het samen met andere vergelijkbare kleinschalige toevoegingen bij aan de verdichtingsopgave zoals benoemd in de Agenda Ruimte voor de Stad. Met het oog op de ruimtelijke inpassing is het van belang dat de woning wordt gebouwd tegen een rij van woningen in de lengterichting van het bouwblok, die in vergelijking met andere (lengte-)rijen in de bouwblokken Duinoord wat korter is. Er bestaat zodoende een grotere onbebouwde ruimte tussen deze rij woningen en de rij woningen aan de kopse kant van het bouwblok. Er is hier daarom dus sprake van een grotere maat aan onbebouwde ruimte die er voor zorgt dat een nieuwe woning goed kan worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur van Duinoord en zodoende ook aansluit bij de cultuurhistorische karakteristiek van deze wijk. Ook qua volume sluit de nieuwe woning goed aan op de omgeving. Het heeft een zelfde hoogte en diepte als het buurpand en houdt in het ontwerp ook rekening met het feit dat het een hoek is en daarmee een beëindiging van de rij vormt. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen en voldoet aan de Haagse bezonningsnorm.'

De goede ruimtelijke onderbouwing van 'ROMstad d.d. 19-01-2016 bevindt zich als bijlage bij dit besluit en moet hierbij als ingelast worden beschouwd.

De gemeenteraad heeft bij besluit (d.d. 25-11-2015/RIS 288041), onder specifieke voorwaarden, een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Onderhavig bouwplan voldoet aan die voorwaarden

Op grond van artikel 24, lid b van het bestemmingsplan moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 2 personenauto's. De aanvraag voorziet niet in de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 26, lid 26.2, onder f van het bestemmingsplan op grond van de volgende motivering:

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien:

- de aanleg van deze parkeerplaatsen op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort;
- aangetoond is dat elders kan worden voorzien het tekort van 2 parkeerplaatsen door middel van een huurovereenkomst voor de duur van minimaal 10 jaar.'

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft een positief advies uitgebracht naar aanleiding van de ontwikkeling van het bouwplan. De verharding neemt zeer waarschijnlijk af doordat verharding vervangen wordt door bebouwing en een tuin. In ieder geval neemt de verharding niet toe. Daarmee leidt het plan niet tot een verslechtering van de waterhuishouding en kan het Hoogheemraadschap van Delfland zich vinden in het plan. Het bouwplan doet daardoor geen afbreuk aan het behoud en bescherming van de waterstaatkundige belangen.

Op 5 oktober 2016 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden de beschikking Wetgeluidhinder verleend, kenmerk ODH-2016-00097021, en de hogere grenswaarden voor geluid vastgesteld.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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 1^o en 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Activiteit ‘Kappen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Den Haag.

De aanvraag betreft de volgende boom: 1 linde.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingsgronden.

Ingewonnen advies:

Het advies van de afdeling Groenbeheer luidt het als volgt:

‘Het betreft een volwassen Linde die in het verleden is gekandelaberd. De boom is enigszins te zien vanaf de openbare weg en heeft een functie voor het straatbeeld en de leefbaarheid.

Overwegende dat:

- De boom is in het verleden is gekandelaberd;
- Er staat aan de kant van de straat een andere boom die blijft staan en van groter belang is voor het straatbeeld (de boom op perceel sectie N, nr. 08836);
- Het bouwplan van de aanvrager is op de plaats van de huidige boom geprojecteerd;
- Het bouwplan van de aanvrager in een achtertuin resulteert die kleiner is dan 100 m2 waardoor er geen ruimte voor een herplant is.
- De belangen van de aanvrager, om zijn bouwplan te realiseren, weegt in dit geval zwaarder dan het belang van de boom voor het straatbeeld en de leefbaarheid. Omdat de toekomstige tuin kleiner wordt dan 100 m2 wordt er geen herplantplicht opgelegd.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en het ingewonnen advies, bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het kappen van de boom.

Eindoordeel activiteit ‘Kappen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit ‘Kappen’.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

- Het kappen van de boom is niet toegestaan tijdens het broedseizoen van **15 maart tot 15 juli**.
- Voor het uitvoeren van het bouwplan is het noodzakelijk dat de andere boom (de boom op perceel sectie N, nr. 08836) die blijft staan vakkundig wordt gesnoeid. Voor de bouw en het inrichten van het bouwterrein moet deze boom worden beschermd door maatregelen te nemen die zijn goedgekeurd door de groenbeheerder van het stadsdeel Scheveningen.’

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van de ter inzage legging om af te wijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een eengezinswoning Danckertsstraat ongenummerd tussen Danckertsstraat 1 en Stadhouderslaan 16.

Reactie op zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn de volgende zienswijzen ingediend.

In de zienswijzen wordt door reclamanten verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

1. Reclamant stelt dat de ontwerpbeschikking op naam van de aanvrager is gesteld, De aanvrager is echter geen grondeigenaar van het perceel in kwestie. Om die reden zou de vergunning niet verleend moeten worden omdat de aanvrager geen belanghebbende is;
2. Volgens reclamant is er onduidelijkheid over de start van de inzagetermijn. Daarnaast zou niet duidelijk zijn omschreven in de ontwerp beschikking wie in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen en op welke wijze dit dient te geschieden;
3. Reclamant stelt dat op basis van de toelichting bij raadsbesluit d.d. 25 november 2015 (RIS 288041) een algemene verklaring van geen bedenkingen (Algemene VVGB) niet mag worden afgegeven voor een plan dat gelegen is in een rijksbeschermd stadsgezicht;
4. Reclamant stelt dat er op het perceel sprake is van bodemverontreiniging. Dat hierover in de ontwerpbeschikking geen actuele informatie is opgenomen is volgens reclamant in strijd met het zorgvuldigheids- en rechtvaardigheidsbeginsel;
5. Reclamant stelt dat de bouw van een nieuw pand op deze locatie niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan Duinoord;
6. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan Duinoord, recent is vastgesteld, dat hierin de laatste inzichten zijn verwerkt en dat ter plaatse op dit perceel geen woning aanwezig was. Daaraan verbind reclamant de conclusie dat er om die reden niet gebouwd mag worden op het perceel omdat dit in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening;
7. Reclamant stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing van de aanvrager diverse onwaarheden en onjuiste interpretaties zijn opgenomen;
8. Reclamant stelt in licht van het voorgaande punt dat verdichting in Duinoord, slechts mag bestaan uit omzetting van kantoor naar woningen maar geen toevoeging van woningen;
9. Er wordt volgens reclamant geen rekening gehouden met de eisen van het rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord en de wijze waarop de verdichting in deze wijk volgens het bestemmingsplan wordt beoogd;
10. Reclamant stelt dat het hier slechts om één woning gaat waarmee de woningbehoefte binnen het stedelijk gebied per definitie niet versterkt kan worden;
11. De afdeling Stedenbouw geeft volgens reclamant in haar advies geen argumentatie voor de afwijking van het bestemmingsplan;
12. Op het te bebouwen perceel is geen bouwvlak opgenomen waardoor volgens reclamant geen huis op dit perceel gebouwd mag worden;
13. Voor het bouwen van een eengezinswoning is het perceel volgens reclamant te klein;
14. Reclamant stelt dat door de bouw van een woning, de bestaande hoekwoning op Danckertsstraat nr. 1 verandert in een tussenwoning. Dit leidt tot waardevermindering van het pand;
15. Reclamant stelt dat de waarde van het pand aan de Stadhouderslaan nr. 18 daalt als gevolg van het verlenen van een bouwvergunning voor dit plan;

16. Reclamant stelt dat, ondanks verschillende gewijzigde plannen de Welstandscommissie geen akkoord heeft gegeven;
17. Ondanks dat de Welstandscommissie een positief advies heeft gegeven op het laatst voorgelegde plan, moet dit akkoord volgens reclamant gezien worden als een niet akkoord aangezien de commissie onder andere naar een bemonstering van de te gebruiken baksteen heeft gevraagd;
18. Reclamant stelt dat na goedkeuring van het bouwplan door de Welstandscommissie gewijzigde bouwtekeningen bij de gemeente zijn ingediend, zonder dat duidelijk is dat de commissie deze daarna nog beoordeeld heeft;
19. Reclamant stelt zich op het standpunt dat er onjuistheden op de tekeningen staan met betrekking tot de plaats van twee bomen en dat dit frauduleus is;
20. Een rapportage van de afdeling groenbeheer met onderbouwing voor de kap en het snoeien van de twee bomen ontbreekt volgens reclamant;
21. Er is naar de mening van reclamant geen motivering voor de kap van de lindeboom nu een eerdere vergunningsaanvraag voor de kap van deze boom destijds is geweigerd;
22. Reclamant stelt dat de bouw van dit pand tevens ten koste zal gaan van een plataan op het terrein van Stadhouderslaan nr. 16 doordat deze boom ten behoeve van de werkzaamheden zal worden gesnoeid en een deel van het wortelpakket mogelijk onder het te bebouwen terrein doorloopt;
23. Reclamant stelt dat voornoemde plataan door de eigenaar werd gekandelaberd zonder de benodigde vergunning;
24. Er niet voldaan is aan de eis van de afdeling Verkeer ten aanzien van het voorzien in twee parkeerplaatsen. De afwezigheid van parkeerplaatsen staat vergunningverlening in de weg;
25. Reclamant stelt dat het nieuwe pand een groot deel van het daglicht en zonlicht wegneemt voor het pand aan de Stadhouderslaan nr. 22;
26. De bouw van het pand zal volgens reclamant uitzicht, ruimte, zonlicht rondom en in de huizen aan de Nicolaistraat wegnemen;
27. Reclamant stelt zich op het standpunt dat op Stadhouderslaan nr.18 op de begane grond onevenredig wordt benadeeld door wegneming van zonlicht;
28. Reclamant stelt zich op het standpunt dat er onjuistheden in de bezonningsstudie staan;
29. Reclamant stelt dat het toevoegen van een woning aan het bestaande bouwblok een grote temperatuurstijging tot gevolg heeft en de luchtcirculatie in de tuinen beperkt;
30. Reclamant vreest voor inkijk in de tuinen en kamers van de meeste panden gelegen aan de stadhouderslaan tussen de Danckertsstraat en de Nicolaistraat;
31. Reclamant maakt zich zorgen over een mogelijke verandering grondwaterstand die door de bouw van een woning veroorzaakt kan worden;
32. Reclamant stelt dat de eigenaar van de woning gelegen aan de Danckertsstraat nr. 1 geen toestemming verleent voor het bouwen tegen deze woning. Om die reden zou er een evidente privaatrechtelijke belemmering bestaan en zou er geen vergunning verleend mogen worden.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

ad 1. Wij merken op dat de aanvrager werkt in opdracht van de grondeigenaar en is derhalve belanghebbende bij deze vergunning;

ad2. Bij de bekendmaking van ontwerpbesluiten wordt bekend gemaakt dat eenieder die belanghebbend is bij een voorgenomen vergunning na publicatie van het ontwerpbesluit binnen zes weken zijn of haar zienswijzen in kan dienen. De ontwerpbeschikking is gepubliceerd op 13 november 2017 (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2017-198190.html>). In de ontwerpbeschikking staat echter aangegeven dat het ontwerp met ingang van 16 november 2017 ter inzage ligt. Leidend voor het bepalen van de termijn is de publicatiedatum op overheid.nl. Zienswijzen die later ingediend zijn dan 22 december 2017 maar uiterlijk 28 december 2017 zijn ontvangen, zijn door ons in de beantwoording meegewogen. Er is niemand in zijn of haar belangen benadeeld;

ad 3. Het voorbehoud waar reclamant naar verwijst is geen onderdeel van de regeling uit het raadsbesluit maar een voorbeeld uit de toelichting waar reclamant haar eigen interpretatie aan lijkt te geven. Het plan valt onder de zogenaamde categorie B van de lijst van Algemene VVGB. Derhalve is dit plan in 2016, en na aanpassing in januari 2017 aan de commissie Ruimte voorgelegd. Deze Raadscommissie heeft in lijn met de raadsverordening vastgesteld dat het plan valt onder de Algemene VVGB(d.d. 25-11-2015/RIS 288041);

ad 4. Reclamant heeft haar stelling dat er sprake is van bodemverontreiniging niet nader onderbouwd. Derhalve zal hier niet verder op worden ingegaan. Wij verwijzen hierbij naar het advies van de Omgevingsdienst Haaglanden zoals integraal herhaald en ingelast in de vergunning;

ad 5. De strijdigheden met het bestemmingsplan Duinoord zijn in het kader van deze vergunningaanvraag beoordeeld. De adviezen van de aangewezen adviseurs hiertoe zijn integraal herhaald en ingelast in de vergunning. Op basis van deze adviezen is er vrijstelling verleend voor deze strijdigheden en staan zij de vergunningverlening niet in de weg;

ad 6. Wij merken op dat de wetgever uitdrukkelijk de mogelijkheid tot het bouwen in strijd met bepalingen uit een bestemmingsplan mogelijk maakt op basis van art. 2.12 Wabo. De omstandigheid dat het geldende bestemmingsplan een bouwplan als het onderhavige niet toelaat, kan geen garantie inhouden dat de bestaande planologische situatie in de toekomst ongewijzigd moet worden gehandhaafd. Het ontbreken van enige garantie op dit punt dient als inherent aan het systeem van periodieke heroverweging en hernieuwde vaststelling van bestemmingsplannen, zoals neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening, te worden uitgelegd. Daarnaast is het bestemmingsplan een regeling die een bepaling uit een formele wet niet opzij kan zetten indien aan de voorwaarden uit die wettelijke regeling wordt voldaan. Verder merken wij op dat de wetgever met een goede ruimtelijke onderbouwing middels een zogenaamde uitgebreide procedure uitdrukkelijk de mogelijkheid heeft gecreëerd om op basis van een bouwplan af te wijken van de regels uit een bestemmingsplan. Daarvan is in casu sprake;

ad 7. Wij stellen vast dat, op het hierna behandelde voorbeeld na, reclamant dit punt niet heeft onderbouwd. Reclamant stelt dat er onwaarheden bestaan maar geeft geen toelichting over waaruit deze vermeende onwaarheden bestaan. Wij merken op dat de door de aanvrager aangeleverde informatie is beoordeeld en dat hierbij geen onwaarheden aan het licht zijn gekomen. Derhalve zal op dit punt verder niet worden ingegaan;

ad 8. Reclamant onderbouwt niet waar dit beleidsmatig uitgangspunt is opgenomen. In Den Haag investeren meerdere partijen (Rijk, Gemeente, corporaties, marktpartijen, institutionele beleggers en particulieren) in de fysieke vernieuwingsopgave en woningbouw. Verder merken wij op dat in het Algemene beleid voor verdichting in de binnenstad, Zoals de Structuurvisie Wereld stad aan Zee, de Agenda voor Verdichting en de Woonvisie Den Haag 2017-2030 geen uitzondering is gemaakt voor Duinoord. Noch is hiervoor in het vigerende bestemmingsplan een verbod opgenomen voor het bouwen van nieuwe woningen. De stelling van Reclamant dat in dit bestemmingsplangebied in het geheel geen nieuwe huizen zouden mogen worden gebouwd is niet juist;

ad 9. Ter beantwoording van dit punt verwijzen wij reclamant naar de adviezen van Afdeling Monumentenzorg & Welstand, de Welstandscommissie en de Afdeling Stedenbouw & Planologie. De Waarde Cultuurhistorie van dit plan is derhalve getoetst aan (de eisen van) het rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord;

ad 10. Stelling van Reclamant dat het plan slechts één woning betreft is juist. Wij merken op dat hoewel één woning inderdaad niet het gemeentelijk beleidsdoel tot verdichting van de binnenstad vervult, elke ontwikkeling die hieraan bijdraagt dit beleidsdoel een stapje dichterbij brengt.

ad 11. Wij merken op dat in onderhavige vergunning een advies van Afdeling Stedenbouw & Planologie is opgenomen met daarin een argumentatie voor het toestaan van deze ontwikkeling;

ad 12. Het is juist dat op het perceel in kwestie geen bouwvlak is opgenomen. De bestemming van het perceel is echter 'Wonen' wat inhoudt dat het de intentie van de gemeente is dat er op dit perceel gewoond zal worden. Het neerleggen van een bouwvlak op dit perceel is onderdeel van deze vergunningsprocedure;

ad 13. Wij merken op dat uit de tekening behorende bij de aanvraag blijkt dat een woning op het perceel gebouwd kan worden van gelijke maatvoering als de overige woningen aan de oneven zijde van de Danckertsstraat;

ad 14. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is een procedure opgenomen om degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering in de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder andere een ontheffingsbesluit, op aanvraag een tegemoetkoming toe te kennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet anderszins is verzekerd;

ad 15. Ter beantwoording van dit punt verwijzen wij naar het antwoord onder ad 14;

ad 16. Wij stellen vast dat, in weerwil van de mening van reclamant, de Welstandscommissie op het laatste bouwplan een positief advies heeft gegeven zoals integraal herhaald en ingelast in de vergunning;

ad 17. Wij volgen de redenering van reclamant niet. Het is niet ongebruikelijk dat de Welstandscommissie aan een positief advies in voorkomende gevallen een voorwaarde stelt of om een bemonstering van materialen vraagt of om kleine aanpassingen aan een ontwerp. Dat daarom een akkoord als het tegenover gestelde zou moeten worden opgevat ontbeert logica. In dat geval zou de Commissie immers geen positief advies gegeven hebben;

ad 18. De stelling van Reclamant is juist. De wijzigingen die zijn aangebracht hebben geen invloed op onderdelen waarvoor het plan opnieuw aan de Welstandscommissie zou moeten worden voorgelegd. Derhalve is dit, zoals te doen gebruikelijk, ook niet gebeurt;

ad 19. Wij merken op dat in een eerdere set tekeningen, de twee bomen in kwestie inderdaad op een onjuiste locatie stonden. Bij het ontdekken hiervan is dit door de aanvrager aangepast;

ad 20. Een advies met de onderbouwing van het standpunt van Afdeling Groenbeheer is aanwezig en is integraal herhaald en ingelast in de vergunning. Na sluiting van de zienswijzetermijn is op 1 maart 2018 een rapport ingediend door reclamant ten aanzien van deze twee bomen. In de zienswijze van reclamant is geen voorbehoud gemaakt voor het later indienen van aanvullende stukken. Derhalve zal niet verder op dit rapport worden ingegaan;

ad 21. Ter beantwoording van dit punt verwijzen wij naar het antwoord onder ad 20. Verder merken wij op dat de gemeente bij de beoordeling van een aanvraag wel rekening houdt met eventuele eerdere weigeringen van de kap van een boom, maar dat zij daaraan niet gebonden is in die mate dat niet op basis van bijvoorbeeld nadere gegevens, tot een ander besluit kan worden gekomen;

ad 22. Ter beantwoording van dit punt verwijzen wij naar het genoemde advies onder ad 20. In dit advies wordt ten aanzien van de plataan gesteld dat deze voor de bouw vakkundig dient te worden gesnoeid en de boom moet worden beschermd door te nemen maatregelen die zijn goedgekeurd door de groenbeheerder van het stadsdeel Scheveningen;

ad 23. Het zonder vergunning kandelaberen van deze boom in het verleden maakt geen onderdeel uit van deze vergunningsaanvraag. Derhalve zal op dit punt verder niet worden ingegaan;

ad 24. Het is juist dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbesluit nog geen getekende huurcontracten voor twee parkeerplaatsen waren overlegd. Inmiddels is hierin door de aanvrager voorzien. De overlegde huurcontracten zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Derhalve is aan deze voorwaarde voor vergunningverlening voldaan;

ad 25. Uit de vaste jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat uitzicht niet gegarandeerd kan worden. In een stedelijke omgeving, ook in een rijksbeschermd stadsgezicht, kunnen veranderingen in de omgeving optreden die men zal moeten dulden. Ten aanzien van het zonlicht verwijzen wij naar het bezonningsonderzoek dat aanvrager heeft uitgevoerd. Dit onderzoek is beoordeeld door de afdeling bouwfysica positief beoordeeld;

ad 26. Ter beantwoording van dit punt verwijzen wij naar het antwoord onder ad 25. Verder merken wij op dat ten aanzien van 'ruimte' ons niet is gebleken hoe de bouw van een woning op dit perceel ruimte inneemt op andere percelen. Reclamant heeft dit punt verder niet onderbouwd in haar zienswijze, derhalve wordt op dit punt verder niet ingegaan;

ad 27. Wij merken op dat dit adres de functieaanwijzing kantoor kent. kantoren zijn geen woningen en derhalve vallen zij niet onder de werking van de Haagse bezonningsnorm. indien dit adres minder zonlicht zou krijgen als gevolg van de bouw van deze woning, kan dit om die reden de verlening van de vergunning niet in de weg staan;

ad 28. Hetgeen reclamant stelt ten aanzien van het bezonningsonderzoek is juist. Bij de beoordeling van het bezonningsonderzoek zijn ingetekende panden die niet bestaan meegenomen. Panden die wel bestaan maar niet waren ingetekend zijn bij wel bij de beoordeling meegenomen. De conclusie van het onderzoek luidt dat bezonning de vergunningverlening niet in de weg staat;

ad 29. Wij merken ten eerst op dat er geen norm wordt gegeven voor de luchtcirculatie in buitenruimten. Daarnaast heeft reclamant dit punt niet onderbouwd. Derhalve wordt op dit punt niet verder ingegaan;

ad 30. Wij merken op dat in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende is bepaald: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven." Vensteropeningen die binnen een afstand van twee meter van de perceelgrens liggen, zullen van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien;

ad 31. Reclamant heeft dit punt niet onderbouwd, maar denkt hierbij vermoedelijk aan bronbemaling voor het droog houden van bouwputten waardoor er lokaal veranderingen in de grondwaterstand kunnen optreden. Wij stellen vast dat de woning in dit plan niet wordt voorzien van een kelder. Derhalve is er geen sprake van een bouwput waarbij bronbemaling moet worden toegepast. Wij merken op dat de bouw van een woning geen merkbare invloed heeft op de grondwaterstand in een gebied. Door de bestaande verharding (tegels) te vervangen door een bouwwerk en een tuin neemt de hoeveelheid verharding af waardoor het plan niet leidt tot een verslechtering van de waterhuishouding;

ad 32. Uit het plan blijkt dat de te bouwen woning tegen een bestaande woning wordt gerealiseerd maar zich volledig op het eigen perceel bevindt. Het enige onderdeel van die woning dat in de weg zit is een stuk van de dakgoot van de bestaande woning welke over de perceelgrens heen gaat en boven het perceel van de aanvrager hangt. Indien de eigenaar van de belendende woning geen toestemming geeft voor het verwijderen van een deel van die goot voor de constructie van de gezamenlijke waterafvoer is dit aan te merken als een privaatrechtelijke belemmering. Deze privaatrechtelijke belemmering heeft ons inziens geen evident karakter. Hierdoor is er ook geen sprake van het oordeel dat de aanwezige privaatrechtelijke belemmering de verlening van de aangevraagde vergunning in de weg staat. Op dit punt dienen partijen er gezamenlijk uit te komen.

Gelet op de bovenstaande overweging, hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.