



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Vuurtorenweg 35-37

Uw brief van

Ons kenmerk

201620505/6990881

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

div.

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 december 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woongebouw bevattende 70 woningen en 83 parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Vuurtorenweg 35-37.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

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

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit een 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 (bijlage 2). Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage 1 waarin voor de 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 artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde 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 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 1

Beoordeling activiteiten

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Scheveningen Haven’, waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming ‘Kantoor’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie’ en ‘Waterstaat-Waterkering’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 22.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik.

Ook is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 22.2 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd en de maximale bouwhoogte wordt overschreden

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 42.2, omdat op gronden aangewezen voor ‘Waterstaat-Waterkering’ geen bouwwerken, waarvoor grondroering is vereist, ten behoeve van andere bestemmingen, zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor alle geconstateerde strijdigheden. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Ingewonnen advies:

De afdeling Archeologie heeft het plan beoordeeld en geconstateerd dat er geen archeologische waarden worden bedreigd. Er hoeven vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning

Ingewonnen advies

Op 5 april 2017 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland aangegeven dat de werken vergunningplichtig zijn.

Een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 (rv 140 RIS 288041)

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij het volgende voorschrift:

Op de Vuurtoren van Scheveningen bevinden zich zend- en ontvangstinstallaties. Het ongestoord gebruik van deze installaties is cruciaal voor de taken van de Kustwacht, waaronder Nood-, Spoed- en Veiligheidsverkeer, opsporing en redding/SAR en de incidentbestrijding op de Noordzee. Met name de voorziene hoogte van het gebouw in relatie tot de hoogte van de antennes op de vuurtoren, baart zorgen voor de toekomstige werking van de systemen. Ter waarborging van dit belang zal aan de nog te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen de voorwaarde worden verbonden dat daarvan pas gebruik mag worden gemaakt nadat de antennesystemen van de vuurtoren zijn verplaatst naar een alternatieve locatie, op voorwaarde dat deze locatie de schriftelijke instemming heeft van de Kustwacht. Indien Kondor Wessels en de Kustwacht gezamenlijk constateren dat verplaatsing van deze installaties, door bijvoorbeeld het voortschrijden van de techniek, niet meer noodzakelijk is voor het waarborgen van de goede werking van deze systemen, komt deze voorwaarde te vervallen. Dit gebeurt niet eerder dan nadat Kondor Wessels en de Kustwacht dit gezamenlijk aan de gemeente Den Haag kenbaar hebben gemaakt.

Nadere aanwijzingen

Wij wijzen u op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het aanbrengen van reclame-uitingen aan het gebouw, het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Bijlage 2 beantwoording van de ingekomen zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn verschillende zienswijzen ingediend:

Ingekomen zienswijzen:

1. X1
2. Bewonerscommissie
3. Vereniging Vrienden van Den Haag
4. X2
5. Commissie Tegen Hoogbouw naast de Vuurtoren
6. X3
7. Haags Monumentenplatform
8. X4
9. Kustwacht
10. X5
11. Rijkswaterstaat, Zee en Delta
12. Rijksvastgoedbedrijf
13. X6
14. X7
15. X8
16. X9
17. X10
18. X11
19. X12
20. X13
21. S.R. Juridische diensten
22. X14
23. Hoogheemraadschap Delfland (zienswijze ingetrokken)

(inzake de privacywetgeving zijn de namen van natuurlijke personen geanonimiseerd)

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

1. Uit de ontwerpvergunning blijkt niet dat in het bouwplan rekening wordt gehouden met de zend- en ontvangstinstallaties die op de vuurtoren aanwezig zijn. Het is mogelijk dat de werking van deze installaties nadelig beïnvloed wordt door de realisatie van het appartementencomplex. Het ongestoord gebruik van deze installaties is cruciaal voor de taken van de Kustwacht, waaronder Nood-, Spoed- en Veiligheidsverkeer, opsporing en redding/SAR en de incidentbestrijding op de Noordzee. Met name de voorziene hoogte van het gebouw in relatie tot de hoogte van de antennes op de vuurtoren, baart zorgen voor de toekomstige werking van de systemen. Een goede werking van deze systemen is van levensbelang; (Zw. 9, 11, 12.)
2. De nota van uitgangspunten is zonder inspraak van Scheveningse inwoners tot stand gekomen. Tevens heeft de Raad zich hier niet over kunnen uitspreken doordat de Raad het stuk niet heeft vastgesteld maar ter kennis heeft aangenomen. Tevens hebben de

- Scheveningse inwoners geen rol gekregen in de keuze van het winnende ontwerp; (Zw. 4, 5, 8, 10, 16, 20, 21, 22.)
3. Ten onrechte heeft de gemeente gesteld dat bij dit plan geen sprake is van een specifieke verklaring van geen bedenkingen maar van een algemene verklaring van geen bedenkingen; (Zw. 8, 20, 21, 22.)
 4. Het onderhavige plan is in strijd met de regels uit het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen ruimte om van de maximale bouwhoogte af te wijken. De motivering van de initiatiefnemer voor dit strijdig handelen is onvoldoende als onderbouwing voor het verlenen van een vrijstelling voor deze strijdigheid met de regels van Ruimtelijke ordening. Hierdoor is het ontwerpbesluit onzorgvuldig en onvolledig; (Zw. 1, 4, 5, 6, 13, 14, 15, 17, 21.)
 5. De Scheveningse vuurtoren en de bijbehorende dienstwoningen zijn een rijksmonument. Aan dit ensemble wordt met het onderhavige bouwplan afbreuk gedaan; (Zw. 3, 5, 6, 7, 18, 19.)
 6. Door het geplande gebouw wordt de omringende bebouwing in de schaduw gezet en zijn zij onzichtbaar gemaakt. Daarnaast voldoet de bezonningsstudie niet aan de richtlijnen die gesteld worden aan een goede bouwkundige presentatie. Ook ontbrak de huidige situatie zodat reclamanten geen enkel inzicht krijgen in de derving die omwonenden door de hoogbouw ondervinden; (Zw. 16, 18, 19, 21.)
 7. De zichtbaarheid van de vuurtoren als navigatiepunt kan met het onderhavige plan worden gehinderd door middel van bijvoorbeeld antennes, luchtkokers, liftschachten of koelinstallaties; (Zw. 1, 18, 19.)
 8. Door het onderhavige bouwplan vindt er waarschijnlijk een toename van meer dan 200 auto-verkeersbewegingen per dag plaats. De gemeente stelt daarmee bewoners en hun kinderen bloot aan structureel verkeersgevaar dat er voorheen niet was. De gemeente is daarom aansprakelijk als veroorzaker voor eventuele schade die uit verkeersongelukken voortvloeit; (Zw. 1, 18, 19.)
 9. Men vreest schade als gevolg van de bouwplannen. De sloop en nieuwbouw dient gepaard te gaan met strakke voorwaarden om de omwonenden en de vuurtoren te beschermen tegen bouw-, geluids-, en trilling schade. Deze waarborgen dienen voor het afgeven van de beschikking te worden verleend door de gemeente; (Zw. 1, 8, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22.)
 10. Gedurende meer dan een jaar heeft intensief contact bestaan tussen de initiatiefnemer en de omwonenden. Dit heeft geleid tot een alternatief plan dat de gemeente niet heeft overgenomen. Hierdoor is er sprake van onbehoorlijk bestuur; (Zw. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22.)
 11. In het conceptbesluit wordt gesproken over 70 woningen en 83 parkeerplaatsen. In de oorspronkelijke aanvraag wordt gesproken over 82 appartementen en 73 parkeerplaatsen. Het is vanuit fundamentele bestuurlijke rechtsbeginselen onjuist als de gemeente ambtshalve een aanvraag wijzigt; (Zw. 1, 8, 20, 21, 22.)
 12. In de nota van uitgangspunten is gesteld dat er sprake moet zijn van een overgangszone. Dit geeft aan dat ook vanuit het gezichtspunt van de gemeente niet de volle bouwvelop kan worden gebruikt en een overgangszone als oplossing moet worden gezocht; (Zw. 5, 19, 21.)
 13. Het onderhavige plan leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarnaast leidt het tot verandering van het uitzicht voor verschillende belanghebbenden; (Zw. 8, 14, 15, 17, 20, 21, 22.)
 14. Realiseren van een gebouw met de door initiatiefnemer verlangde bouwhoogte leidt tot een aantasting van de privacy van bewoners aan de overzijde van de Vuurtorenweg. Nieuwe bewoners krijgen zicht in de woningen en tuinen van tegenoverliggende panden; (Zw. 14, 17.)
 15. Op de vuurtoren nestelen torenvalken en zijn er vleermuizen rond het bestaande kantoorgebouw gezien. Niet is duidelijk of dit is onderzocht. In dat geval is er sprake van

- onvoldoende bescherming van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten; (Zw. 8, 19, 20, 22.)
16. Er is geen overtuigend stuk bekend waar de noodzakelijke verhoging van de bouwhoogte wordt besproken en onderbouwd. Niet duidelijk is waarom er dan van het bepaalde in het bestemmingsplan wordt afgeweken; (Zw. 4, 5, 13, 14, 15, 17, 21.)
 17. De parkeerdruk in de kompasbuurt is hoog. Om die reden moet de parkeerbehoefte zoveel mogelijk op eigen terrein worden gerealiseerd. Niet duidelijk is of de gekozen oplossing met een parkeerbakstelsel kan werken op deze locatie; (Zw. 8, 14, 15, 17, 20, 21, 22.)
 18. Windhinder is niet onderzocht; (Zw. 13.)
 19. Het plan betreft een gebouw dat op een zanddijklichaam wordt gebouwd. De bodem is daardoor instabiel voor woningbouw. Er wordt gevreesd dat uitvoering van dit bouwplan tot verzakking van gebouwen zal leiden; (Zw. 14, 15, 17, 22.)
 20. In de ruimtelijke onderbouwing vraagt de Omgevingsdienst Haaglanden om een inpassing bodemonderzoek. De conclusie van de initiatiefnemer dat dit onderzoek na afbraak van het gebouw kan plaatsvinden is hiermee in strijd. Een volledig bodemonderzoek heeft derhalve niet plaats gevonden; (Zw. 13.)
 21. De waarde van de omringende panden zal dalen als gevolg van het verlenen van een omgevingsvergunning voor dit plan; (Zw. 14, 17, 21.)
 22. De inzage in bij het dossier behorende stukken is slecht geregeld. Er is weinig capaciteit in het Haags Informatiecentrum en men kan de stukken alleen op een scherm bekijken. (Zw. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22.)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

ad 1. Het belang van een goede werking van de antennesystemen wordt onderkend. Ter waarborging van dit belang zal aan de nog te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen de voorwaarde worden verbonden dat daarvan pas gebruik mag worden gemaakt nadat de antennesystemen van de vuurtoren zijn verplaatst naar een alternatieve locatie. Hiermee wordt aan de zienswijze tegemoetgekomen;

ad 2. Voor het opstellen van een Nota van Uitgangspunten bestaat er geen verplichting tot het actief betrekken van de omwonenden. Het niet actief betrekken van omwonenden leidt om die reden dan ook niet tot een gebrek in de Nota van Uitgangspunten. De keuze van het Rijk voor een winnend ontwerp is gebonden aan de regels die gelden voor openbare aanbestedingen. In het aanbestedingsrecht is geen ruimte ingeruimd voor participatie van omwonenden. Hierbij is er dus geen sprake van een gebrek ten aanzien van de ontwerpkeuze. Wij delen de stelling dan ook niet;

ad 3. Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de nieuwe algemene verklaring van geen bedenkingen (RIS 288041). Daarmee heeft de Raad bepaald in welke gevallen het college gebruik kan maken van de algemene verklaring van geen bedenkingen en in welke gevallen er sprake is van de noodzaak van een specifieke verklaring van geen bedenkingen. De onderhavige aanvraag valt, gezien de aard en de omvang, onder de categorie B, zijnde een woningbouwproject van minder dan 250 woningen. Hierdoor is een specifieke verklaring van geen bedenkingen niet vereist. Hiervan is aan de Commissie Ruimte mededeling gedaan. De raadscommissie heeft daarbij geen reden gezien om anders te beslissen. Wij delen de stelling dat het onderhavige bouwplan niet onder de algemene verklaring van geen bedenkingen zou vallen dan ook niet;

ad 4. Doel van de aanvraag is om de strijdigheden met het bouwplan te toetsen om te zien of de gemeente bereid is hiervoor vrijstelling te verlenen. Voor de beoordeling van deze strijdigheden verwijzen wij u naar de belangenafweging die in de onderhavige vergunning zijn opgenomen. 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. Daarvan is in casu sprake;

ad 5. Zoals beargumenteerd in de commissiebrief Stand van zaken Vuurtorenweg 35-37 (RIS 299752) doet het huidige aangepaste plan met zes bouwlagen recht aan de Nota van Uitgangspunten t.b.v. herontwikkeling Vuurtorenweg 35-37 (RIS 282917). Het particuliere initiatief van KondorWessels Vastgoed laat de vuurtoren veel meer vrij dan in de huidige situatie en oorspronkelijke plannen. Hetgeen nog eens wordt versterkt door de extra aanpassingen in het plan. In het plan met zes bouwlagen zijn de gevels van de bovenste twee lagen aan de korte zijden van het gebouw circa 4 meter naar binnen geschoven (circa 200 m² minder gebruiksoppervlakte), de balkons zijn verder van de hoeken van het gebouw geschoven en steken nu minder ver uit, de hoeken zijn meer transparant gemaakt en de materialisering is aangepast. Hierbij is van belang dat is geconcludeerd dat door de trapsgewijze opbouw en de grotere afstand tot het monumentale ensemble van vuurtoren en dienstwoningen er geen bezwaar is tegen het onderhavige plan. Wij volgen de stelling dat het plan afbreuk doet aan het monumentale ensemble dan ook niet;

ad 6. Deze stelling is niet nader onderbouwd. Ten aanzien van de schaduw verwijzen wij naar het bezonningsonderzoek dat bij de ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd en de beoordeling hiervan die is opgenomen bij de vergunning;

ad 7. De zichtbaarheid van de vuurtoren als navigatiepunt wordt door het onderhavige bouwplan niet aangetast. Door de trapsgewijze opbouw en de grotere afstand tot de vuurtoren is een vrije baan voor het licht van de vuurtoren over zee verzekerd. Wij merken op dat de stelling dat hier sprake is van hinder door het plan verder niet is onderbouwd en om die reden verder niet inhoudelijk wordt behandeld;

ad 8. Wij merken op dat de wegen in en rondom het plangebied voldoen aan de CROW normen voor wegbreedtes en weginrichting. Het wegennet is derhalve berekend op normaal gebruik. Om die reden is er geen grond om aan te nemen dat een toename van verkeersbewegingen om die reden onherroepelijk tot ongelukken en schade zal leiden. Indien dit het geval was zou de inrichting van de weg voor elk gebruik, en daarmee ook het bestaande gebruik tot schade moeten leiden. Hiervan is geen sprake. Daarnaast merken wij op dat bij elk verkeersongeval de verantwoordelijkheid voor eventuele schade aan personen of voorwerpen voor rekening komt van de veroorzaker. De gemeente is hierbij geen partij en komt hierin ook geen verantwoordelijkheid toe. Verhaal van schade is in een ongevalssituatie een civielrechtelijke zaak tussen partijen;

ad 9. De onderhavige aanvraag betreft enkel het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening en omvat niet de activiteit 'Bouwen'. In deze procedure is geen sprake van sloop en bouwwerkzaamheden. Er worden om die reden geen voorwaarden ten aanzien van sloop of bouw

verbonden. Deze zijn van toepassing in een nog in te dienen vergunning voor de activiteit 'Bouwen'. Wij delen de stelling dan ook niet;

ad 10. De gesprekken tussen KondorWessels en de bewoners, zoals gemeld in de commissiebrief (RIS 299752) hebben geleid tot de extra aanpassingen in het plan. Verdere aanpassing van het programma is niet mogelijk zonder financiële consequenties en is inconsequent ten opzichte van eerder gemaakte afspraken met KondorWessels en het bepaalde in de Nota van Uitgangspunten. De bestuurlijke keuze voor een uitwerking van de bouwvelop maakt geen onderdeel uit van deze vergunningsaanvraag of de beoordeling ervan. Grieven tegen dit besluit van de gemeente dienden daar ingebracht te worden;

ad 11. Wij stellen vast dat de initiatiefnemer het plan heeft aangepast waardoor het aantal appartementen en parkeerplaatsen is gewijzigd. Er is dus geen sprake van een ambtshalve wijziging. Er bestaat geen verplichting om een aangepast plan te publiceren. Deze verplichting geldt wel voor de aanvraag en de conceptbeschikking. Bij de ter inzage legging van de conceptbeschikking is het aangepaste plan ter inzage gelegd. Wij volgen de stelling dat het plan ambtshalve is gewijzigd en er om die reden sprake zou kunnen zijn van onbehoorlijk bestuur dan ook niet;

ad 12. Wij delen deze stelling niet. De interpretatie dat in de overgangszone niet, of niet hoger, gebouwd mag worden dan de bestaande bebouwing volgt niet uit de tekst van de Nota van Uitgangspunten. De stelling dat om die reden niet aan de uitwerkingsopdracht uit de Nota van Uitgangspunten is voldaan, treft geen doel;

ad 13. Voor wat betreft de verstoring van het uitzicht in de omgeving van het bouwplan, stellen wij voorop dat in het algemeen geen recht op vrij uitzicht bestaat. (Zie hiervoor bijvoorbeeld AbRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:307, r.o. 9.2.) Het is juist dat het uitzicht vanuit sommige woningen in de directe omgeving kan veranderen. Wij menen echter dat met deze verandering het woon- en leefklimaat van omliggende woningen niet onevenredig zal worden aangetast; Daarnaast geldt dat wij een discretionaire bevoegdheid hebben om een omgevingsvergunning te verlenen waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Het feit dat er door een dergelijke vergunning mogelijk een waardevermindering optreedt bij omliggende woningen (wat wij in dit geval niet verwachten) is op zichzelf geen grond om de vergunning niet af te geven. Indien omwonenden daadwerkelijk menen dat zij schade zullen ondervinden als gevolg van de verleende vergunning, dan staat hiervoor het middel van een planschadeverzoek open (artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening).

ad 14. Gesteld wordt dat er sprake zal zijn van een inbreuk van de privacy in de zin van artikel 5:50 BW. Dat artikel bepaalt dat zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf het niet is toegestaan om binnen twee meter van de erfgrens balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburige erf uitzicht geven. Wij stellen vast dat de belendende bebouwing rondom het perceel Vuurtorenweg 35-37 aan de lange zijde van het perceel aan de overzijde van de openbare weg ligt. Aan de korte zijde van het perceel komt het geprojecteerde gebouw, doordat het verder van de vuurtoren en de vuurtorenwachtershuizen af komt te liggen, op meer dan twee meter van de perceelsgrens te liggen. Om die reden zal er geen sprake zijn van een privacy schending van het bepaalde in artikel 5:50 BW. Wij delen de stelling dan ook niet;

ad 15. In de ruimtelijke onderbouwing, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd, is het onderzoek opgenomen dat initiatiefnemer heeft laten uitvoeren. Wij sluiten ons bij de conclusies aan. Hiertegen is geen tegenrapport of contraexpertise ingebracht waaruit blijkt dat het onderzoek

door initiatiefnemer niet juist of niet concludent zou zijn. Gelet hierop mogen wij ons oordeel op dit onderzoek baseren;

ad 16. De aanpassing van de bouwhoogte is besproken in zowel de Nota van Uitgangspunten als de Ruimtelijke onderbouwing. Wij hebben deze afwijking beoordeeld en akkoord bevonden;

ad 17. Deze stelling is niet juist. Wij hebben het parkeren beoordeeld en akkoord bevonden. De volledige parkeerbehoefte die berekend is aan de hand van het geldende parkeerbeleid zoals opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan wordt op eigen terrein opgevangen. De keuze voor een auto liftstelsel en de inpassing hiervan in het ontwerp zijn in principe niet relevant voor de onderhavige aanvraag. Zoals reeds gesteld betreft het hier een aanvraag voor de strijdigheid met de regels voor Ruimtelijke ordening. Deze aspecten dienen pas bij de aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' te worden beantwoord. Voor zover men heeft gesteld dat het gekozen auto liftstelsel technisch niet mogelijk is, stellen wij vast dat deze stelling niet is onderbouwd. In de zienswijze is niet gesteld dat het onderzoek onzorgvuldig tot stand is gekomen of dat dit niet inzichtelijk dan wel niet concludent is. Evenmin is een tegenrapport overgelegd. In de enkele stelling dat het auto liftstelsel niet uitvoerbaar of inpasbaar is, is geen aanknopingspunt om deze stelling over te nemen;

ad 18. Teneinde vast te stellen of er een kans is op het optreden van windhinder, wordt in eerste instantie gebruik gemaakt van het beslismodel van de NEN-norm 8100:2006, "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving". Het beleid ten aanzien van windhinder van de gemeente Den Haag is hierop afgestemd. Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 m is nader onderzoek met CFD- of windtunnelsimulatie noodzakelijk. Initiatieven waarin een voornoemd windonderzoek noodzakelijk is, betreft gebouwen van 10 bouwlagen en hoger. De vergunningaanvraag betreft de vrijstelling van het bestemmingsplan voor het oprichten van een bouwwerk dat gemeten vanaf het maaiveld uit maximaal 6 bouwlagen zal bestaan. Het in de NEN-norm 8100:2006 genoemde windonderzoek is bij deze aanvraag om die reden geen vereiste;

ad 19. Een eventueel instabiele ondergrond is een constructief risico. Dit aspect dient pas bij de aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' te worden beantwoord. In de zienswijze is geen rapport overgelegd dat deze stelling onderbouwt. Noch heeft men onderbouwd hoe de grond ongeschikt kan zijn voor het dragen van een bouwwerk, terwijl er op deze zelfde locatie reeds een gebouw, bestaande uit meerdere bouwlagen, staat. In de enkele stelling van eisers dat het bouwen in zandgrond altijd een risico met zich brengt, is geen aanknopingspunt om de geschiktheid van deze bouwlocatie in twijfel te trekken;

ad 20. Het inpassend bodemonderzoek heeft, zoals uit het advies blijkt, niet plaats gevonden. Dit onderzoek kan pas worden uitgevoerd na de sloop van het huidige gebouw. De sloop van het huidige pand maakt geen onderdeel uit van de onderhavige aanvraag. Voor de onderhavige aanvraag, die niet de activiteit 'Bouwen' maar de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening behelst, is een inpassend bodemonderzoek niet vereist. Om die reden is aan de vereiste zorgplicht ten aanzien van bodemonderzoek voldaan. Dit aspect dient pas bij de aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' te worden beantwoord;

ad 21. Het feit dat er door een dergelijke vergunning mogelijk een waardevermindering kan optreden bij omliggende woningen (wat wij in dit geval niet verwachten) is op zichzelf geen grond om de vergunning niet af te geven. Indien omwonenden daadwerkelijk menen dat zij schade zullen ondervinden als gevolg van de verleende vergunning, dan staat hiervoor het middel van een planschadeverzoek open. 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. Het standpunt dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van omliggende panden is niet onderbouwd met een taxatierapport of een onderbouwing van het bedrag aan te verwachten schade. Het staat betrokkenen echter vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen;

ad 22. De wijze waarop de gemeente de toegang tot dossierstukken kan faciliteren wordt beperkt door het gestelde in de Wet Meldplicht Datalekken en de Algemene verordening gegevensbescherming. Wij merken op dat de toegang tot stukken als niet optimaal wordt bestempeld maar dat dit niet leidt tot onvoldoende toegang tot de beschikbare stukken. Er is niemand in zijn of haar belangen benadeeld.

Gelet op de bovenstaande overweging, hebben de ingediende zienswijzen geen redenen 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.