



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Fluitenkruid ongenummerd tussen Fluitenkruid 27 en 57 (De Bras deelplan 13, Ypenburg)

Uw brief van

Ons kenmerk

201704083/6725893

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 1 maart 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 13 woningen Fluitenkruid ongenummerd tussen Fluitenkruid 27 en 57 (De Bras deelplan 13, Ypenburg).

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' 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 activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 11 oktober 2017, gedurende zes weken, voor belanghebbenden 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.

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 bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bijlagen.

[Geanonimiseerd]

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 de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie BH, nr(s) 3561 t/m 3565 en 3542.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'De Bras', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1' en 'Verkeer-Verblijfsstraat', met de bouwaanduidingen 'maximale goothoogte 6m' en 'maximale bouwhoogte 10m' en de gebiedsaanduiding 'waterstaat-beschermingszone' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het realiseren van 13 woningen met bijbehorende bouwwerken en parkeervoorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het aangegeven bouwvlak (woningen en bijbehorende bouwwerken) en het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte (bouwnummers 6 t/m 9). Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Hierbij is mede aangetoond dat er buiten de gebiedsaanduiding 'waterstaat-beschermingszone' gebouwd wordt.

Conform de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernormen is de parkeerbehoefte berekend. Er worden 13 nieuwe woningen gebouwd met een totale parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen. Er worden 23 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waardoor de parkeerdruk op de openbare straat niet toeneemt.

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 7 september 2017 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 20 september 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Eind twintigste, begin éérentwintigste eeuw' van de Welstandsnota.

Hoewel de commissie meer potentie ziet in de architectonische uitwerking van een nieuw hofje met twee-onder-een-kapwoningen aan de dijk en rijtjeswoningen, kan zij instemmen met het voorstel. De rijtjeswoningen sluiten met de kleine schaal en de horizontale geleding aan bij de hofjesbebouwing in de directe omgeving. De twee-onder-een-kappers sluiten met een vrijstaande en alzijdige vormgeving aan bij de bebouwing aan de dijk. De commissie pleit voor een 1,50 meter hoogte van de hagen over de gehele lengte van de haag aan de straatzijde. De commissie pleit voor een driedeling in de verticale richting van de vensters op de eerste verdieping van de twee-onder-een-kapwoningen aan de dijkzijde, in plaats van in horizontale richting.

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' 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 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 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 **201704083**.

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen van de bouwwerken ;
noot: Er kan alleen rekening worden gehouden met stabiliteitsvoorzieningen van de naastgelegen woningen als deze aan elkaar zijn gekoppeld en als één bouwwerk kunnen worden beschouwd.
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;

Ten behoeve van uitvoering heiwerk:

- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

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

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.

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

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.
- 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.

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:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

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. Deze kunt u aanvragen via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>.

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.

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.

[Geanonimiseerd]

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 <https://www.hhdelfland.nl/ik-wil-een-vergunning> 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.

Keur Delfland

Volgens de Keur Delfland (verordening van het hoogheemraadschap van Delfland) is het in beginsel verboden om zonder watervergunning handelingen in, op of bij een oppervlaktewaterlichaam (watergang, vijver, rivier, kanaal, meer of zee) of waterkering te verrichten, grondwater te onttrekken of water te infiltreren in de bodem.

U kunt via <https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/keur-1> 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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘De Bras’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-1’ en ‘Verkeer-Verblijfsstraat’, met de bouwaanduidingen ‘maximale goothoogte 6m’ en ‘maximale bouwhoogte 10m’ en de gebiedsaanduiding ‘waterstaat-beschermingszone’ zijn opgenomen;

De voor ‘Wonen-1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, parkeerplaatsen, water en overige voorzieningen.

Het bouwen van gebouwen binnen de bestemming ‘Wonen-1’ mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 6m en een maximale bouwhoogte van 10m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 14.2.1, onder a van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het aangegeven bouwvlak (woningen en bijbehorende bouwwerken).

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 14.2.1, onder c van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte (bouwnummers 6 t/m 9). Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de 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.

Voorts overwogen wij als volgt:

De rijwoningen zijn qua volume en positie akkoord. Ze sluiten qua opzet aan bij de structuur van de overige hoven aan de Fluitenkruid. De twee onder een kapwoningen zijn qua ligging en grootte akkoord. Er is voor gekozen af te wijken van de gangbare typologie van twee lagen en kap en het toepassen van een derde terug liggende laag (setback). Na overleg zijn de setbacks iets verder terug liggend geplaatst waardoor het gebouwvolume niet meer zo massaal oogt.

De inrichting van de openbare ruimte is akkoord. Na overleg met de ontwikkelaar/architect is het hof vergroend. In het huidige ontwerp zijn groenvakken en bomen toegevoegd. De erfscheiding aan de kant van de Fluitenkruid is zeer beeldbepalend. Bij een eerdere beoordeling is geadviseerd om een groene erfscheiding toe te passen, passend bij het groene profiel van de Fluitenkruid. In huidige ontwerp zijn hagen toegevoegd waardoor inrichting van openbare ruimte nu wel voldoende is.

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

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

Beantwoording zienswijzen

Tijdens de reguliere voorbereidingsprocedure is tegen het voornemen van de beschikking een schriftelijke reactie ingediend.

In de schriftelijke reactie wordt door reclamant verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft de reactie betrekking op het volgende:

1. Reclamant stelt dat in de Ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de waterbergingsnorm wordt uitgegaan van een verouderde norm. Daarnaast is ten aanzien van compensatie van oppervlaktewater niet voldoende aangetoond dat aan het standstill beginsel wordt voldaan;
2. Reclamant stelt dat het bouwplan in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan nu er geschakelde woningen in het plan zijn opgenomen waardoor er geen sprake is van open tuinen. Verder wordt er tot de kavelgrens gebouwd waardoor buiten het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak wordt gebouwd;
3. Reclamant stelt dat de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende is waardoor deze niet kan dienen als onderbouwing voor het afwijken van de regels in het bestemmingsplan. Volgens reclamant is de tekst onder 3.2 onjuist doordat van andere maten van het perceel wordt uitgegaan dan de werkelijkheid nu de maten uit het kadaster aangeven dat het perceel van Brasserkade 450, 28 meter in plaats van 26 meter diep is;
4. Reclamant stelt dat een deel van het perceel waarop de woning met bouwnummer 10 op staat op het perceel van Brasserkade 450 is geprojecteerd. Deze overschrijding zou 30 centimeter bedragen doordat zou worden uitgegaan van een perceeldiepte van 27,7 meter in plaats van 28 meter;
5. Door het bouwen van de geschakelde woningen zal er zon, licht en uitzicht onthouden worden aan het perceel Brasserkade 450;
6. Reclamant stelt dat de bestaande riolering ten behoeve van perceel Brasserkade 450 door de toekomstige tuinen van de kavels met bouwnummer 10, 11, 12 en 13 loopt. Reclamant stelt dat de riolering mandelig is en dat een nieuw aan te leggen riolering ten onrecht niet in het bouwplan is meegenomen. Daarnaast vreest Reclamant voor de kosten van een eventueel nieuw aan te leggen riolering.

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. Wij merken op dat de ruimtelijke onderbouwing op voornoemde punten is aangepast dan wel uitgebreid in overleg met het hoogheemraadschap Delfland en deze te kennen heeft gegeven akkoord te gaan met deze veranderingen;
- ad 2. Geschakelde woningen zijn op die locatie niet opgenomen in het bestemmingsplan de Bras. De geschakelde woningen in het bouwplan sluiten qua opzet, volume en positie echter goed aan bij de structuur van de geschakelde woningen in de overige hoven aan de Fluitenkruid. Om deze reden kon akkoord worden gegaan met deze overschrijding van het bouwvlak. Voorts merken wij op dat de open tuinen en vrijstaande bouw waar reclamant geldt voor de bebouwing aan de Brasserkade maar niet voor de hoven aan het Fluitenkruid de vrijwel zonder uitzondering bestaan uit geschakelde woningen. Om die reden volgen wij de stelling van reclamant dan ook niet;

- ad 3. Ten eerst merken wij op dat de door reclamant in zijn zienswijze aangehaalde zinsnede 'de afstand tot de vrijstaande woning blijft gelijk, zoals de stedenbouwkundige van de gemeente Den Haag heeft bepaald' niet ziet op plaats van de bebouwing doch op de perceellijnen van de kavels. Reclamant maakt niet duidelijk welke samenhang hiertussen zou bestaan. Reclamant heeft daarmee niet aangetoond dat deze passage uit de ruimtelijke onderbouwing onjuist zou zijn. Bijgevolg heeft reclamant tevens niet onderbouwd waarom deze Ruimtelijke onderbouwing te kort schiet om de vrijstelling van de afwijking van de regels van het bestemmingsplan te onderbouwen. Wij merken ten aanzien van de perceelgrote van Brasserkade 450 in het bouwplan en de in de ruimtelijke onderbouwing opgenoemde tekeningen wordt uitgegaan van een diepte van 28 meter. Een eventuele fout in de registratie bij het kadaster is in dit bouwplan niet overgenomen ten nadele van reclamant.
- ad 4. Met referte aan het gestelde in ad. 3. Merken wij op dat op de tekeningen behorende bij de aanvraag wordt uitgegaan van een perceel behorende bij Brasserkade 450 met een diepte van 28 meter. Een eventuele fout in de registratie bij het kadaster is in dit bouwplan niet overgenomen ten nadele van reclamant. Wij volgen de stelling van reclamant dat de kavel van bouwnummer 10 de perceelgrens zou overschrijden dan ook niet;
- ad 5. Voor wat betreft de verstoring van het uitzicht, stellen wij voorop dat in het algemeen geen recht op vrij uitzicht bestaat. (Zie hiervoor AbRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:307, r.o. 9.2.) Het is juist dat het uitzicht vanuit de woning aan Brasserkade 450 zal veranderen. Reclamant heeft echter niet aannemelijk gemaakt dat door deze verandering het woon- en leefklimaat onevenredig zal worden aangetast. Ten aanzien van zon en licht merken wij op dat gezien de afstand tussen de bestaande woning aan de Brasserkade en de toekomstige woning met bouwnummer 10, dermate groot is dat deze geen invloed heeft op de toetreding van licht of zonlicht heeft. Reclamant heeft niet inzichtelijk gemaakt dat hier wel sprake van zou zijn. Reclamant stelt hier geen eigen onderzoek tegenover ter onderbouwing;
- ad 6. Wij merken op dat de bestaande aansluiting op de riolering inderdaad voor een deel over het perceel van de aanvrager loopt. Reclamant heeft echter gesteld noch bewezen dat deze riolering aangepast of verlegd dient te worden voor de realisering van dit bouwplan. Wij merken op dat de bestaande riolering de verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning niet in de weg staat. Verder stellen wij vast dat er geen sprake is van een mandelige riolering. Hier is bijvoorbeeld sprake van als een vrijstaande muur, schutting, watergang, hek, haag, pad of riolering precies op de erfgrans staat of ligt en de erfgrans er in de lengterichting onderdoor loopt. Tevens kan er sprake zijn van mandeligheid indien dit is vastgelegd in een notariële akte. Hiervan is in casu echter geen sprake. Indien er een erfdienstbaarheid bestaat of komt te rusten op het gedeelte van de riolering dat onder voornoemde kavels door loopt, is dit een privaatrechtelijke aangelegenheid waarbij de gemeente Den Haag geen partij is. Derhalve maakt deze riolering geen deel uit van deze vergunning en is het aan partijen om hier overeenstemming over te bereiken.

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende schriftelijke reacties 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.