



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Bankastraat ongenummerd, tussen Bankastraat 2 en 10

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201721867/7821565

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 27 november 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een nieuwe winkel Bankastraat ongenummerd, tussen Bankastraat 2 en 10.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en '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 activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 18 september 2018, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijzen 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 moeten 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, de 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 en 2.12, lid 1, onder a en sub 3° 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 documenten.

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijn-den-haag.nl

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201721867/7821565

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[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 (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie P, nr: 7266.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Archipel'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-4' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag betreft het realiseren van een nieuw hoofdgebouw tussen Bankastraat 2 en 10. Het betreffende perceel is onbebouwd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' voor wat betreft:

- Artikel 7.1: de voor 'Gemengd-4' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, kantoor en maatschappelijk waaronder wordt verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven, culturele voorzieningen en welzijnsvoorzieningen. Ter plaatse is geen detailhandel toegestaan;
- Artikel 7.2.1: gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Ter plaatse is geen bouwvlak aangegeven op de plankaart.

Op grond van het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' is het niet mogelijk af te wijken van de genoemde regels. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan Parapluherziening (fiets)parkeren voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's en fietsen. Wij hebben conform recent vastgesteld beleid en de parkeernormen uit het bestemmingsplan de parkbehoefte berekend. Er is sprake van een nieuwbouwsituatie. De parkeerbehoefte is 0,66 parkeerplaats, dus 1 parkeerplaats. De parkeerdruk is hier <80% dus mag het parkeren op de openbare

straat plaatsvinden. Het bouwplan voldoet daarmee aan de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren.

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

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 17 januari 2018 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota, de Reclamenota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“De commissie kan in beginsel instemmen met het dichtbouwen van het open gedeelte tussen de bestaande bebouwing. Echter kan zij nog niet instemmen met de uitvoering hiervan. De nu voorgestelde bebouwing hinkt nog te veel op twee gedachten en sluit enerzijds niet voldoende aan bij de bestaande bebouwing, en is anderzijds niet voldoende autonoom. De commissie kan zich een gevel voorstellen, die meer verzelfstandigd is. De nu voorgestelde schuifdeuren acht zij in beginsel een passende inpassing, echter ontbreekt nog genoeg expressie. Voorgesteld wordt om meer een gevel te maken, en het voorgestelde daklicht hier achter te doen laten verdwijnen. Een andere mogelijkheid is om de pui terug te leggen.

De commissie raadt aan om een toekomstige reclame-uiting te integreren in het gevelontwerp”.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. U heeft gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 28 februari 2018 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota, de Reclamenota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“Eerder heeft de commissie in beginsel ingestemd met het dichtbouwen van de bestaande open ruimte in de gevelwand aan de Bankastraat met eenlaagse bebouwing. Zij kon echter – op onderdelen - niet instemmen met de uitvoering ervan. De voorgestelde bebouwing sloot enerzijds onvoldoende aan bij de bestaande bebouwing en was anderzijds onvoldoende autonoom.

In het aangepaste ontwerp is de pui iets teruggelegd en autonoomer vormgegeven; meer verzelfstandigd. De 6-deling van de schuifpanelen (lamellen) over de volle breedte van de pui draagt

hieraan bij. Tevens is de pui iets verhoogd waardoor het daklicht niet langer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

De commissie is echter van mening dat de pui nog te veel loskomt van zijn belendingen. De hemelwaterafvoer is zorgvuldig geïntegreerd in de pui. De commissie vraagt deze door te trekken ten behoeve van een zorgvuldige aansluiting op de belendende bebouwing.

De reclame-uiting is zorgvuldig geïntegreerd binnen het gevelontwerp. De open belettering is echter te fors en te hoog op het metselwerk geplaatst. De commissie vraagt de reclame te verkleinen en iets te laten zakken. Hoewel de voorgestelde stalen open belettering denkbaar is, suggereert zij de reclame op het metselwerk te schilderen.

Tot slot vraagt de commissie de houten lamellen, die onbehandeld kwetsbaar zijn, te behandelen met een lak”.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. U heeft gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 25 april 2018 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota, de Reclamenota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

“Het bebouwen van de open ruimte achter de bebouwing op de hoek Burgemeester Patijnlaan en Bankastraat is eerder door de commissie geaccordeerd. Daarbij werd gevraagd om een vormgeving die ofwel aansluit bij de bestaande bebouwing, ofwel duidelijk autonoom is.

De nu voorgestelde gevel maakt de invulling een duidelijk volume, een gebouw, en sluit daarmee aan bij de omgeving. De gevel is anders dan wat in de omgeving gebruikelijk is – want eenlaags en van een andere schaal dan de belendingen – maar gaat door de materialen en de detaillering wel een relatie aan met de omgeving. De gevel voegt zich binnen de (relatieve) diversiteit die dit deel van de Bankastraat kenmerkt.

Het schilderen van de naamsaanduiding/reclamevoering op het metselwerk is een passende oplossing voor deze gevel en in deze omgeving”.

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:*
 - *productspecificatie;*
 - *testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;*
 - *laagdikte berekeningen;*
 - *applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;*
 - *inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;*
 - *rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.*
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
 - noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;*
 - noot: Bij vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.*
 - Een bouwveiligheidsplan.

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 over het 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, hoogtemetingen 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.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden 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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van 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.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen 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. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan; Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.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.

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 <http://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. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

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

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201721867/7821565

afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

Om dossiers in te zien kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer 070 - 218 99 02.

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.

Recht van erfpacht

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/woonlasten/erfpacht/erfpacht-in-den-haag.htm>

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan: het bestemmingsplan ‘Archipelbuurt e.o.’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd-4’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Archipelbuurt e.o.’ voor wat betreft:

- Artikel 7.1: de voor ‘Gemengd-4’ aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, kantoor en maatschappelijk waaronder wordt verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven, culturele voorzieningen en welzijnsvoorzieningen. Ter plaatse is geen detailhandel toegestaan;
- Artikel 7.2.1: gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Ter plaatse is geen bouwvlak aangegeven op de plankaart.

Op grond van het bestemmingsplan ‘Archipelbuurt e.o.’ is het niet mogelijk af te wijken van de genoemde regels. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Stedenbouwkundige en planologische overwegingen

De tussenruimte die nu aanwezig is ter plaatse van het initiatief vormt een gat in de stedenbouwkundige structuur. Het initiatief vult dit gat en creëert hiermee ruimte om de hoofdwinkelstructuur van de Bankastraat verder door te zetten.

Met betrekking tot de bouwregels

Het dichtzetten van het perceel stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren. De massa van het beoogde initiatief sluit in voorliggend initiatief voldoende aan bij naastgelegen percelen en bij de panden aan de Bankstraat. De lichtstraat is uit het zicht gelegen vanaf het openbaar gebied en doet op deze manier geen afbreuk meer aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

Met betrekking tot de gebruiksregels

Het initiatief is gelegen binnen de gemengd-4 bestemming waar geen detailhandel mogelijk is. Het perceel is onderdeel van het hoekpand aan de Burgemeester Patijnlaan die geen onderdeel uitmaakt van de hoofdwinkelstructuur. Echter wordt het beoogde pand niet aan de Burgermeester Patijnlaan geadresseerd maar aan de Bankastraat. De Bankastraat is wel onderdeel van de hoofdwinkelstructuur en om deze reden zien wij het betreffende pand daarom ook als een uitbreiding van de hoofdwinkelstructuur. Om deze reden is het initiatief passend binnen het economisch beleid van de gemeente Den Haag en zijn er geen planologische bezwaren tegen dit initiatief.

Economische overwegingen

Het detailhandelsbeleid is gericht op versterking van de hoofdwinkelstructuur. Binnen de winkelgebieden in deze hoofdwinkelstructuur wordt de versterking van de detailhandel gestimuleerd. Dit initiatief is direct aanpalend aan de hoofdwinkelstructuur. Het winkelgebied Bankastraat is een

economisch goed functionerend winkelgebied waardoor een toevoeging van detailhandel op deze locatie mogelijk is. Vanuit dit perspectief gaat de afdeling Economie akkoord.

De waarden van het Beschermd Stadsgezicht

Dit gedeelte van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Archipel' wordt gekenmerkt door open bouwblokken. De open koppen zijn veelal afgesloten door muren. In het plan wordt een open ruimte in de gevelwand dichtgezet met een eenlaagse bebouwing met een gesloten karakter. Dit is passend in de structuur van de wijk. Het plan vormt geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht.

De Ruimtelijke Onderbouwing

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de *'Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de bouw van een commerciële ruimte tussen de Bankastraat 2 en 8 te Den Haag'*, d.d. 5 december 2018 ingediend, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 16 januari 2018 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS298881) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Stikstofdepositie

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te realiseren die leiden tot significant schadelijke effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Uit de aangeleverde gegevens over de nieuwe installaties in het gebouw en op grond van een berekening met de Aeries Calculator 2019 is gebleken dat met het plan geen sprake is van een toename van stikstofdepositie. Ook gezien de locatie is het uitgesloten dat dit bouwplan significante effecten heeft voor Natura 2000-gebieden.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Reactie op Zienswijzen

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van de ter inzagelegging van het verzoek om ontheffing voor het realiseren van een nieuwe winkel Bankastraat ongenummerd, tussen Bankastraat 2 en 10.

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

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

1. Opmerkelijk is, dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de bebouwing "een verbetering vormt van het woon- en leefklimaat" en "geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor derden (omwonenden en gebruikers van belendende panden)", terwijl de aanvrager en de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing geen enkel contact hebben gehad met mijn cliënten en de overige huurders/gebruikers van het pand Bankastraat 8, 8a, 8b en 10 en zelfs niet de moeite hebben genomen cliënten en de huurders/gebruikers van de woningen Bankastraat 8, 8a en 8b te informeren over het bouwplan. Cliënten hebben daar via de publicatie in het gemeenteblad kennis van moeten nemen.
2. Gesuggereerd wordt dat de open plek, die verdwijnt, een negatief effect zou hebben op het woon- en leefklimaat, maar de steller dezes heeft niet geïnformeerd bij de bewoners en gebruikers of dat daadwerkelijk het geval is. Het is feitelijk onjuist dat er zich op de open plek "soms ongenode en overlast gevende gasten [zouden] ophouden". [Geanonimiseerd] drijft haar winkel sedert 1999 en heeft nog nooit één ongenode of ongewenste persoon op de open plek aangetroffen.
3. Anders dan de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing stelt, is het plan geen verbetering van het woon- en leefklimaat en heeft het plan wel onaanvaardbare gevolgen voor derden, te weten - in ieder geval - voor mijn cliënten en voor de huurders van de woningen Bankastraat 8, 8a en 8b. Voor cliënten zou de voorgenomen bebouwing van de grond - die toegang biedt tot de zijdeur, die dienst doet als enige nooduitgang/vluchtweg in geval van calamiteiten en incidenteel gebruikt wordt als af- en aanvoerroute voor de winkelruimte op de begane grond, en dienst doet als groenvoorziening en als plek om fietsen te stallen - juist een grote aderlating zijn en in ernstige mate afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat.
4. Er staan nu in de regel 10 a 12 fietsen op de open ruimte gestald, die straks worden verbannen naar het trottoir en tegen de gevels geplaatst gaan worden, met alle overlast van dien. Bovendien is de grond tussen nummers 2 en 8/10 openbare weg, en kan ook daarom van het dichtbouwen van die open ruimte geen sprake zijn.
5. Dit alles had de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing kunnen weten als hij/zij de moeite had genomen vooraf contact op te nemen met mijn cliënten en met de huurders van de woningen Bankastraat 8, 8a en 8b. Mitsdien is de ruimtelijke onderbouwing alleen al op dit punt inhoudelijk onjuist en niet met de vereiste mate van zorgvuldigheid tot stand gekomen. Dat de ruimtelijke onderbouwing niet met de vereiste mate van zorgvuldigheid is tot stand gekomen blijkt voorts ook uit het feit dat in paragraaf 3.1. staat: "Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Scheveningen Dorp' ...", hetgeen verraadt dat inhoud van de ruimtelijke onderbouwing kennelijk is gekopieerd uit een ander document.

6. Zowel in de tekst van het ontwerpbesluit als in de ruimtelijke onderbouwing wordt met geen woord gerept over de zijdeur en het raam die aanwezig zijn in het pand aan de Bankastraat 8/10 te Den Haag. Die worden met de eventuele toevoeging van een winkel dichtge-/bebouwd. De zijdeur wordt daardoor geheel ontoegankelijk en door de nieuwbouw gaat de daglichttoetreding en ontluchtings-/spuimogelijkheid via het zijraam geheel verloren, een en ander met onder meer waardevermindering van het pand als gevolg.
7. Los van waardevermindering hebben cliënten (dan wel door verjaring dan wel anderszins) het recht (verkregen) tot het gebruik van de zijdeur en/of het hebben van de zijdeur en het raam in de zijgevel en/of het gebruik van de tussen de Bankastraat 2 en 8/10 gelegen grond en wordt door het voorgenomen bouwwerk inbreuk gemaakt op die rechten. Er is dan ook sprake van (een) evident(e) privaatrechtelijke belemmering(en) die in de weg staat/staan aan de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan zoals opgenomen in het ontwerpbesluit.
8. De zijdeur wordt overigens ook daadwerkelijk actief en regelmatig gebruikt. Voor de huurder van de winkel op de begane grond is het hebben en houden van een vluchtweg van groot belang. [Geanonimiseerd], die 68 jaar oud is, staat alleen in de winkel. Zij is al eens bedreigd en heeft toen de winkel via de zijdeur kunnen verlaten. Het afsluiten van die deur leidt tot een aanzienlijke afname van (het gevoel van) (sociale) veiligheid. Voorts gebruikt de [Geanonimiseerd] de zijdeur voor haar bedrijfsvoering, te weten voor het incidenteel aan- en afvoeren van roerende zaken. De zijdeur is de enige nooduitgang vanuit de winkelruimte op de begane grond; het pand heeft geen achteruitgang. De stelling dat 'de belangen van de gebruikers van de commerciële naastgelegen panden niet worden geschaad', zoals in paragraaf 3.2.2. van de ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt (pagina 16), is dus feitelijk onjuist.
9. Ook overigens is het besluit in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het is uiteraard niet zonder goede reden dat voor de voorgenomen te bebouwen locatie in het bestemmingsplan überhaupt geen bouwvlak is opgenomen. De locatie is veel te krap, en de voorgenomen winkel zou aanzienlijk smaller en minder diep worden dan de overige bebouwing/commerciële ruimten in de straat (waardoor onder meer een onregelmatig en onesthetisch straatbeeld ontstaat), de locatie staat ten dienste van het naastgelegen pand/de naastgelegen panden, en doet dienst als groenvoorziening en plek om fietsen te stallen. Het belang dat met de bouw van de winkel is gediend weegt niet op tegen de overige bij het (ontwerp)besluit betrokken belangen, zeker niet nu ook onvoldoende onderzoek is gedaan naar alternatieve, beter geschikte locaties voor de bouw van een winkel.
10. Aan het besluit ligt ook verder geen goede, deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ten grondslag. Op grond van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt dat hoe groter de afwijking van een geldend bestemmingsplan, hoe zwaarder de eisen aan de ruimtelijke onderbouwing. Hier wordt op ten minste drie punten ingrijpend van het bestemmingsplan afgeweken (artikel 7.1, 7.2.1 en 30 onder b), waaronder nota bene het toestaan van bebouwing op een stuk grond dat helemaal geen bouwvlak kent/is. Dat is een aanzienlijke afwijking van het bestemmingsplan en dat vereist een uitgebreide en deugdelijk gemotiveerde ruimtelijke onderbouwing.
11. Het bouwplan past voorts niet binnen het rijks-, het provinciaal en het gemeentelijk ruimtelijk beleid en in de ruimtelijke onderbouwing worden onjuiste conclusies getrokken ten aanzien van de cultuurhistorische waarden van de omgeving. De locatiekeuze is zoals gezegd ook uiterst ongewenst en onvoldoende onderbouwd. Alternatieve locaties zijn onvoldoende onderzocht. Ook ten aanzien van het parkeren voldoet het plan niet en voldoet de ruimtelijke onderbouwing niet. Er is zelfs helemaal geen onderzoek uitgevoerd naar de parkeeraspecten. Er wordt 'vanuit gegaan' dat de extra parkeerdruk wel kan worden opgevangen in de openbare ruimte, maar dat wordt nergens onderbouwd. Daar dienen ten minste parkeerberekeningen

voor te worden gemaakt, aan de hand van parkeertellingen van niet ouder dan één jaar, althans maximaal twee jaar. Er is al sprake van een parkeerdruk van ruim 97% in de Bankastraat. Verdere toename van de parkeerdruk, hoe gering wellicht ook, is onwenselijk. Bovendien zal de exploitant van de commerciële nieuwbouwuimte ook weer een parkeervergunning krijgen, waardoor het aantal parkeermogelijkheden voor bezoekers afneemt.

12. De ruimtelijke onderbouwing miskent dat de opening tussen de achtergevel van het hoekpand en de zijgevel van het pand aan de Bankastraat 8/10 bij de bouw van de bestaande bouwwerken is ontstaan en zowel functioneel was als de historische oplossing vormde voor de verschillen in architectuur tussen de beide bouwwerken. De architectuur van de beoogde nieuwbouw doet afbreuk aan de bijzondere architectuur van het pand van cliënte en de rechts daarvan gelegen bebouwing. De beoogde nieuwbouw is het eerste pand met de voorgevel naar de Bankastraat en wijkt significant af van de bouwstijl in de Bankastraat. Daardoor wordt het gevelbeeld aan/van de Bankastraat verstoord. Dat klemmt temeer door de onnatuurlijke hoogte van de beoogde nieuwbouw, die met 3,19 meter de plintheogte van de naastgelegen bebouwing aanmerkelijk overschrijdt waardoor de bovenkant van de beoogde nieuwbouw ruim boven de onderkant van de ramen op de eerste verdieping van het pand Bankastraat 8, 8a, 8b en 10 uitkomt. De 3D-impressies op blz. 16 van de ruimtelijke onderbouwing zijn misleidend omdat die niet het werkelijke gevelbeeld van het pand Bankastraat 8, 8a, 8b en 10 weergeven.
13. Voorts ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing een onderbouwing voor het afwijken van de regel dat er op één perceel slechts één hoofdgebouw mag worden gebouwd en voor het afwijkende gebruik als winkel/detailhandel terwijl er aan de toevoeging van nog meer winkelmeters in de Bankastraat gelet op de hedendaagse overbewinkeling geen behoefte is. In ieder geval is het pand ook op die punten in strijd met het bestemmingsplan.
14. Cliënten menen ten slotte dat het (ontwerp)besluit ook overigens in strijd is met de wet, althans met enig ander algemeen verbindend voorschrift, althans met enig in het algemeen rechtsbewustzijn levend beginsel van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, zoals opgenomen in art. 3:2 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 3:46 e.v. Awb.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

Ad 1. Wij merken op dat de gemeente Den Haag grote waarde hecht aan communicatie met de omgeving van een bouwplan. De wetgever legt het initiatief daartoe echter bij de initiatiefnemer. Dat deze geen contact heeft opgezocht met reclamant en dat men eerst van het plan heeft gehoord middels de publicatie is spijtig. Het kan evenwel niet leiden tot de conclusie dat de ruimtelijke onderbouwing om die reden niet accuraat of volledig zou zijn. Wij merken ten slotte op dat of het bouwplan "een verbetering vormt van het woon- en leefklimaat" en "geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor derden (omwonenden en gebruikers van belendende panden)" zoals gesteld in de ruimtelijke onderbouwing, geheel los staat van de eventuele communicatie tussen initiatiefnemer en reclamant. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 2. Niet duidelijk is op welke bewoners gedoeld wordt en wat hun verhouding is tot het perceel in kwestie. Noch wordt door reclamant inzichtelijk gemaakt of de huurder van de winkel Bankastraat 8 buiten de winkeltijden daar verblijft en haar ervaring ten aanzien van ongenode gasten ook de nachtelijke uren betreffen. Daarnaast heeft reclamant niet onderbouwd waarom aan deze ervaringen

meer waarde zou moeten worden gehecht dan aan de ervaringen van de eigenaar van het perceel en de initiatiefnemer van onderhavig bouwplan;

Ad 3. Dat een bouwplan gevolgen kan hebben voor de direct omwonenden van het perceel waarvoor een bouwplan wordt beoordeeld is een gegeven. In een stedelijke omgeving, ook in een rijksbeschermd stadsgezicht, kunnen veranderingen in de omgeving optreden. Die zal men moeten dulden. Dat wil echter niet zeggen dat een verandering waarmee een specifiek persoon wordt geconfronteerd per definitie onevenredig is. Ook kan op basis van louter dat feit niet gesteld worden dat het woon en leefklimaat van de omgeving onevenredig wordt aangetast. Dat de huurder van het winkelpand Bankastraat 8 als nabuur benadeeld wordt of zich benadeeld voelt volgen wij niet. De huurder in kwestie is weliswaar medeondertekenaar van de zienswijze maar heeft per schrijven van 19 februari 2020 haar zienswijze of althans haar aandeel daarin ingetrokken. Hetgeen ten aanzien van het drijven van de winkel door de huurder tegen het bouwplan is ingebracht zal daarom niet verder inhoudelijk behandeld worden;

Ad 4. De stelling dat het erf in kwestie onderdeel is van de openbare weg volgen wij niet. Het perceel is voorzien van een lage muur en is afgesloten door een laag hek. Daarmee is er sprake van een eigen terrein en geen openbare weg. Daar komt bij dat niet is gebleken dat het beheer en onderhoud gepleegd wordt door de wegbeheerder zoals het geval is bij een openbare weg. Mocht er sprake zijn geweest van een openbare weg ter plaatse van dit erf, wat niet het geval is, dan had dit het volbouwen niet tegen gehouden mits de wegbeheerder daartoe een wegonttrekkingsbesluit had genomen ingevolge de eisen uit de Wegenwet hieromtrent. Maar zoals wij hebben betoogd is hier geen sprake van een openbare weg. Dat dit perceel door de eigenaren dan wel gebruikers van Bankastraat 2 gebruikt wordt voor het stallen van de fietsen, en deze fietsen na het bebouwen op de openbare straat geparkeerd zullen worden is geen argument voor weigering van het bouwplan;

Ad 5. Zoals wij bij de antwoorden ad. 1 tot en met ad. 4 reeds hebben onderbouwd is er naar ons oordeel geen sprake van een inhoudelijk onjuiste ruimtelijke ordening. De stelling dat er sprake zou zijn van het ontbreken van de vereiste zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de ruimtelijke onderbouwing volgen wij om die reden niet. Dat in de tekst van de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.1. een onjuist bestemmingsplan wordt genoemd is spijtig. Echter blijkt uit de bestemmingsplantoets die in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat voor deze toets het correcte bestemmingsplan is geraadpleegd. Daarmee kan dit niet als meer worden beoordeeld dan het zijn van een kennelijke verschrijving. Wij volgen deze zienswijze om die reden dan ook niet;

Ad 6. Wij merken op dat de deur en het raam die thans in de zijgevel zijn opgenomen als gevolg van dit bouwplan zullen worden dichtgezet. Wij verwijzen op dit punt naar de intrekking van de zienswijze door de gebruiker van de winkelruimte. Voor zover er sprake zou zijn van waardevermindering van Bankastraat 8 als gevolg van dit bouwplan, merken wij op dat reclamant dit heeft gesteld maar dit niet heeft onderbouwd. 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 7. Wij merken op dat reclamant heeft onderbouwd, noch aangetoond dat er sprake is van een recht van overpad. De aanwezigheid van een deur alleen in de zijgevel van Bankastraat 8 is niet voldoende om van het bestaan van een erfdienstbaarheid uit te gaan. Daarnaast wijs ik u erop dat een recht van overpad de gebruiker van Bankastraat 8 zou toekomen en dat deze haar zienswijze tegen het bouwplan

heeft ingetrokken. Zou er een recht van overpad bestaan, en dit recht tenietgaan door dit bouwplan, dan verzet de houder van deze erfdienstbaarheid zich hier niet tegen doordat zij haar zienswijze tegen dit plan heeft ingetrokken.

Ten aanzien van de stelling dat de aanwezige deur en raam sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering overwegen wij het volgende. Indien de eigenaar van de belendende woning geen toestemming geeft voor het dichtzetten van de deur en het raam is dit aan te merken als een privaatrechtelijke belemmering. Deze privaatrechtelijke belemmering heeft ons inziens geen evident karakter. Evidentie kan pas worden aangenomen indien de civiele rechter zich hierover heeft uitgesproken. Op dit punt dienen partijen er daarom gezamenlijk uit te komen. Hierdoor is er ook geen sprake van het oordeel dat de aanwezige privaatrechtelijke belemmering de verlening van de aangevraagde vergunning in de weg staat;

Ad 8. Dat de huurder van het winkelpand Bankastraat 8 als nabuur benadeeld wordt of zich benadeeld voelt volgen wij niet. De huurder in kwestie is weliswaar medeondertekenaar van de zienswijze maar heeft per schrijven van 19 februari 2020 haar zienswijze of althans haar aandeel daarin ingetrokken. Hetgeen ten aanzien van het drijven van de winkel door de huurder tegen het bouwplan is ingebracht zal daarom niet verder inhoudelijk behandeld worden;

Ad 9. Het is juist dat op het perceel in kwestie geen bouwvlak is opgenomen op de locatie van de uitbreiding. Het neerleggen dan wel vergroten van het bestaande bouwvlak op dit perceel is onderdeel van deze vergunningsprocedure. Het voorgaande kan echter niet leiden tot de conclusie dat onder geen beding het pand Bankastraat vergroot kan worden door het dichtbouwen van het resterende erf. Dat het volbouwen van het erf tot een onregelmatig en onesthetisch straatbeeld zou leiden volgen wij niet. Wij sluiten ons wat dat betreft aan bij de adviezen van Afdeling Monumentenzorg & Welstand, de Welstandscommissie en de Afdeling Stedenbouw & Planologie. Daarnaast is er geen sprake van dat het erf van Bankastraat dienstdoet als groenvoorziening of openbare fietsenstalling. Zoals reeds gesteld onder ad. 4. Is het erf geen onderdeel van de openbare weg en doet het om die reden geen dienst als openbare fietsenstalling. Dat de gebruikers/bewoners van bankastraat 2 hier hun fiets stallen maakt het voorgaande niet anders. Tevens kan niet gesteld worden dat dit erf dienstdoet als openbare groenvoorziening. Er staat een boom en een struik. Voor de boom is een kapvergunning gevraagd en verleend. De struik kan verwijderd worden zonder vergunning. Het is evident dat omdat er groen op het erf groeit dit het nog geen openbare groenvoorziening maakt. Om die reden volgen wij deze zienswijze niet;

Ad 10. De strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan zijn in het kader van deze vergunningaanvraag onderkend en 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. Ter beantwoording van dit punt verwijzen wij reclamant verder naar onder andere de adviezen van Afdeling Monumentenzorg & Welstand, de Welstandscommissie en de Afdeling Stedenbouw & Planologie;

Ad 11. Wij stellen vast dat reclamant dit punt niet heeft onderbouwd. Reclamant stelt dat het bouwplan voorts niet binnen het rijks-, het provinciaal en het gemeentelijk ruimtelijk beleid past en in de ruimtelijke onderbouwing onjuiste conclusies worden getrokken ten aanzien van de cultuurhistorische waarden van de omgeving. Reclamant geeft echter geen toelichting over welke onjuiste conclusies niet dan zou gaan. Wij wijzen erop dat de door de aanvrager aangeleverde informatie is beoordeeld en dat hierbij geen onware conclusies aan het licht zijn gekomen. Derhalve zal op dit punt verder niet worden ingegaan. Wij merken op dat in onderhavige vergunning de inhoud van een advies van Afdeling

Stedenbouw & Planologie is opgenomen met daarin een argumentatie voor het toestaan van deze ontwikkeling.

Ten aanzien van de parkeerdruk van 97% waar reclamant naar verwijst merken wij op dat uit het advies van de afdeling Mobiliteit blijkt dat de parkeerdruk ter plaatse onder de 80% ligt waardoor de toename van de parkeerdruk opgevangen kan worden in de omgeving zonder dat dit nadelig is voor de omgeving. Wij volgen daarom deze zienswijze niet;

Ad 12. Er is geen sprake van 2 hoofdgebouwen op 1 perceel. Het betreft een uitbreiding van het bestaande gebouw en is als zodanig vormgegeven. Doordat de aanbouw niet bereikbaar is vanuit het oorspronkelijke gebouw en de aanbouw een andere functie krijgt als het huidige pand lijkt het alsof er sprake is van een nieuw hoofdgebouw. Desondanks is dat niet het geval en daarom volgen wij deze zienswijze niet;

Ad 13. Niet in de ruimtelijke onderbouwing maar in onze motivatie voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan, als onderdeel van dit besluit, is in de ‘stedenbouwkundige en planologische overwegingen’ aangegeven waarom een hoofdgebouw op deze locatie passend en aanvaardbaar is. En in de ‘economische overwegingen’ is aangegeven dat een versterking van de detailhandel gestimuleerd moet worden en dat dit plan daarin bijdraagt. Wij volgen daarom deze zienswijze niet;

Ad 14. Wij stellen vast dat uit voorgaande antwoorden blijkt dat, met referte naar de onderbouwing van het besluit er geen grond bestaat om aan te nemen dat het *“(ontwerp)besluit ook overigens in strijd is met de wet, althans met enig ander algemeen verbindend voorschrift, althans met enig in het algemeen rechtsbewustzijn levend beginsel van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, zoals opgenomen in art. 3:2 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 3:46 e.v. Awb.”* Om die reden volgen wij deze zienswijze niet.

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.