



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van Speijkstraat ongenummerd naast nummer 1

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201812076/7457993

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 25 juni 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 10 appartementen met parkeerkelder aan de Van Speijkstraat ongenummerd naast nummer 1 alsmede het verplaatsen van de uitrit op het voorerf en het kappen van 9 bomen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen', 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten', 'Uitweg' en 'Kappen' 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 moet worden geweigerd.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 26 februari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijze heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijze 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 van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, 2.15 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en f en artikel 2.2 eerste lid, onder e en g van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Wij wijzen u erop dat u een gedeelte van de betaalde leges kunt terugvragen na weigering van de omgevingsvergunning of een eerste- of tweede fase beschikking. Een aanvraag tot teruggave kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

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

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie Z, nr. 2059.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'. Het bouwwerk is gelegen op het perceel van een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijksmonumentenregister, geregistreerd onder nummer 452787.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', waarin algemene bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het bouwen van een bouwblok met een goothoogte van circa 12,6 meter en een bouwhoogte van 15,2 meter ten behoeve van 10 appartementen. Onder het bouwblok is een parkeerkelder gesitueerd met een inrit aan de van Speijkstraat. Ten behoeve van het bouwinitiatief is de kap van 9 bomen aangevraagd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' deels vanwege het bouwen buiten het toegestane bouwvlak, deels vanwege het overschrijden van de toegestane bouwhoogte met circa negen meter daar waar wel binnen het bouwvlak gebouwd wordt. Daarnaast is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik van de gronden voor woningen waar dit niet is toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' is het niet mogelijk om van de desbetreffende planregels af te wijken. 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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn niet 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'.

Aangetoond is dat in de vereiste parkeergelegenheid voor tien personenauto's is voorzien op het eigen terrein waardoor de parkeerdruk op de openbare straat niet toeneemt.

Er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit voor wat betreft de beperking van uitbreiding van brand en de ventilatie van de liftschacht.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 24 oktober 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Naast Villa Paulowna aan de Van de Spiegelstraat wordt woningbouw voorgesteld. Aan de voorzijde sluit dit woningbouwblok aan bij de bestaande gevels, hoogtes en verhoudingen aan de Van Speijkstraat. Dit resulteert in 3 woonlagen aan de straatzijde en 4 woonlagen aan de achterzijde. Parkeren is voorgesteld in een kelder die toegankelijk is via een hellingbaan tussen de villa en het nieuwe bouwblok.

De commissie is akkoord met het voorgestelde bouwvolume en de wijze waarop in architectuur, ritmiek, open/dicht verhouding, materiaalkeuze en detaillering aansluiting wordt gezocht bij de bestaande architectuur aan de Van Speijkstraat.

Zij uit haar twijfels over het voorgestelde golf profiel ter plaatse van de in wit beton uitgevoerde midden-risaliet en kroonlijst. Dit detail geeft een te opvallend modieuze uitstraling aan de verder historiserend vormgegeven gevels. De naden in de kroonlijst dienen met zorg te worden vormgegeven. De zijgevel richting villa is in uitwerking passend bij de monumentale villa.

De hellingbaan t.b.v. parkeergarage tussen villa en nieuwbouw, is passend gepositioneerd. De muur naast de helling zal in baksteen worden uitgevoerd en er zal geen hoge muur of hekwerk tussen de nieuwbouw en de villa worden gerealiseerd waardoor de vrij-liggende setting van de villa voldoende geborgd is.

De achtergevel van het bouwblok krijgt pand-brede balkons tot de derde laag. De commissie is van mening dat hiermee wordt aangesloten bij de kenmerkende serres aan de achterzijde van de panden aan de Van Speijkstraat en de serre van de villa.

Ook de zinken kap met dakkapellen, daklichten en dakloggia aan de achterzijde, is zorgvuldig in vormgeving en uitwerking, in zichzelf en ten opzichte van de villa.

Conclusie

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken het niet aannemelijk dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Tevens belet de strijdigheid met het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' af te geven. Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

U heeft op het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning aangegeven dat de blokkerende onderdelen niet dienen te worden weggelaten. Voor de activiteiten 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' bestaat bezwaar voor het verlenen van de vergunning. Ook dit belet ons de gevraagde vergunning voor de activiteit 'Bouwen' af te geven.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10, lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan

- het bestemmingsplan ‘Zeeheldenkwartier’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Kantoor’ is opgenomen.
- Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’;
- Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten’.

De voor ‘Kantoor’ aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, alsmede voor binnen de bestemming passende kinderopvang en buitenschoolse opvang. Ten behoeve van deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens tuinen, groenvoorzieningen en binnen het bouwvlak gebouwde parkeervoorzieningen toe.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 6 m. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, mag, voorzover gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, niet meer bedragen dan 2 m en voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1 m. Bouwwerken geen gebouw zijnde, dienen qua aard en maat bij de bestemming te passen. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat op de binnenterreinen geen parkeervoorzieningen en laad- en losplaatsen toe. Parkeervoorzieningen en laad- en losplaatsen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan op de binnenterreinen aanwezig waren, blijven toegestaan.

De aanvraag betreft het bouwen van een bouwblok met een goothoogte van circa 12,6 meter en een bouwhoogte van 15,2 meter ten behoeve van 10 appartementen. Onder het bouwblok is een parkeerkelder gesitueerd met een inrit aan de van Speijkstraat.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan ‘Zeeheldenkwartier’ deels vanwege het bouwen buiten het toegestane bouwvlak, deels vanwege het overschrijden van de toegestane bouwhoogte met circa negen meter daar waar wel binnen het bouwvlak gebouwd wordt. Daarnaast is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik van de gronden voor woningen waar dit niet is toegestaan.

Op grond van de Algemene afwijkingsregels, genoemd in artikel 25, van het bestemmingsplan is het niet mogelijk voor eerder genoemde strijdigheden af te wijken van het bestemmingsplan. 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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn niet bereid deze afwijkingen toe te staan op grond van de volgende motivering:

Toetsing beleid

Agenda Ruimte voor de Stad

Volgens de Agenda Ruimte voor de stad wordt voor de Gemeente Den Haag in de komende 10 jaar een jaarlijkse groei van gemiddeld 4000 inwoners verwacht. Het grootste deel van de woningbouwopgave om deze bevolkingstoename te faciliteren, zal een plek krijgen binnen de intensiveringsgebieden CID

(de driehoek tussen de drie grote stations Centraal, HS en Laan van NOI), de binnenstad en de Binckhorst. Het bouwplan is gesitueerd in de Zeeheldenbuurt. De Zeeheldenbuurt ligt buiten de intensiveringsgebieden. Voor initiatieven buiten de intensiveringsgebieden hanteert de Agenda als uitgangspunt dat deze de bestaande structuren in de wijken dienen te versterken. Buiten de investeringsgebieden is verdichting mogelijk, maar dient deze vergezeld te gaan met significante vergroening en verduurzaming. De uitwerking hiervan is maatwerk en verschilt per locatie.

Woonvisie Den Haag 2017-2030

Volgens de Transitiekaart Woonmilieus bij de woonvisie Den Haag 2017-2030 (RIS 296833) ligt het noordelijk deel van het Zeeheldenkwartier op het grensvlak van de ring 'levendige stadswijken' rond het centrum en de 'exclusieve stadswijken' in de internationale zone. Voor beide woonmilieus hanteert de woonvisie als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten op het karakter van het gebied of deze dienen te versterken.

Coalitieakkoord 2018-2022 'Den Haag, Stad van Kansen en Ambities'

In het Coalitieakkoord 2018-2022 heeft het college aangegeven dat meer wordt ingezet op leefbaarheid. Voor initiatieven buiten de aangewezen investeringsgebieden betekent dit dat het college bij aanvragen voor afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van verdichting toetst of het plan meerwaarde voor de omgeving biedt en of het past bij bestaande ruimtelijke karakteristieken van de wijk.

Overweging t.a.v. beleid

- Het college constateert dat het plan door de bijdrage aan vergroting van de woningvoorraad past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2017-2030;
- Voorts constateert het college dat verdichting dient te worden getoetst aan de beeldbepalende waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht en de uitgangspunten uit de Agenda ruimte voor de stad (verdichten buiten de intensiveringsgebieden is maatwerk) en het coalitieakkoord 2018-2022 (verdichten dient meerwaarde te hebben en aan te sluiten bij het bestaande karakter van de omgeving).

Toetsing omgevingsaspecten

Ruimtelijke onderbouwing

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de uitkomsten van de onderzoeken voor de relevante omgevingsaspecten beschreven en gemotiveerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan past binnen de relevante wet- en regelgeving voor de omgevingseffecten (o.a. archeologie, bodem, geluid, etc.).

Toetsing stedenbouw

Context

Op de hoek Van de Spiegelstraat – Van Speijkstraat staat een grote monumentale villa met de voorzijde gericht naar de Van de Spiegelstraat (nummer 12). De vrije solitaire ligging van Villa Paulowna is een beeldbepalend stedenbouwkundig element in dit dichtbebouwde deel van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Zeeheldenkwartier.

Aan de achterzijde van de villa is een aanbouw van één bouwlaag aanwezig. Voor de sloop van deze aanbouw en bouw van een nieuwe serre is reeds een omgevingsvergunning verleend.

De vrije ruimte tussen het hoofdvolume van de villa en het hoofdvolume van het pand Van Speijkstraat 1 is circa 27 m. Tussen de nieuwe serre van de villa en het pand Van Speijkstraat 1 is de vrije ruimte circa 24,5 m.

Bouwmassa

De voorgevel van het nieuwe appartementengebouw staat in de rooilijn van de Van Speijkstraat. Het gebouw zoekt nadrukkelijk een stedenbouwkundige relatie met de eraan gelegen straatwand door eenzelfde dakgoot en dakgoothoogte, zelfde (terugliggende) dakvorm en dakhelling (duidelijk onderscheidend ten opzichte van het dak van de monumentale villa). De nokhoogte van 15,2 meter sluit aan op de maximale bouwhoogte van de eraan gelegen panden.

Afstand villa – bebouwing Van Speijkstraat

De breedte van het beoogde woongebouw bedraagt circa 17 meter. De afstand tussen het beoogde woongebouw en de serre die aan het hoofdvolume van Villa Paulowna wordt toegevoegd bedraagt circa 7,5 meter. De afstand tussen het beoogde woongebouw en het hoofdvolume van de villa bedraagt ca. 10 meter.

De overblijvende vrije ruimte tussen de villa en het nieuwe gebouw heeft onvoldoende omvang om de solitaire ligging van het pand in de toekomstige situatie nog te ervaren. Daarnaast blijft er door het grote bebouwde oppervlak te weinig ruimte beschikbaar om een bijdrage te leveren aan vergroening in dit deel van het Zeeheldenkwartier.

Uitrit parkeerkelder

De positie van de uitrit respecteert de vrije ligging van de villa doordat de bovenzijde enkele meters achter de zijgevel van de villa en op 14 meter van de erfgrans is gesitueerd. De hoogte van de muren rondom de inrit naar de parkeerkelder van 1 meter hoog sluit aan op de hoogte van de plint van het appartementengebouw.

Overwegingen t.a.v. stedenbouw

- Het college constateert dat door sloop van de aanbouw van één bouwlaag ruimte ontstaat voor realisatie van een nieuw woongebouw aan de zijde van de Van Speijkstraat;
- De aansluiting van het beoogde woongebouw bij de rooilijn en bouwhoogte van de bestaande bebouwing aan de Van Speijkstraat wordt door het college positief beoordeeld;
- De ruimte tussen het beoogde woongebouw en het hoofdvolume van Villa Paulowna is te klein om de solitaire ligging van het pand in de toekomstige situatie nog te ervaren. Dit is een aantasting van een beeldbepalende stedenbouwkundige waarde van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Zeeheldenkwartier;
- In het plan blijft onvoldoende ruimte beschikbaar voor een bijdrage aan vergroening.

Belangenafweging

Op basis van bovenstaande toetsing aan relevant beleid en regelgeving concludeert het college het volgende:

- Het plan past, door de bijdrage aan de vergroting van de woningvoorraad, binnen uitgangspunten van de 'Woonvisie Den Haag 2017-2030';
- Met de aansluiting van het beoogde woongebouw bij de rooilijn en de bouwhoogte van de bestaande bebouwing aan de Van Speijkstraat wordt slechts voor een deel voldaan aan het uitgangspunt uit het coalitieakkoord 2018-2022 om bij verdichting aan te sluiten bij het bestaande karakter van de omgeving. Het college beschouwt namelijk de vrije ligging van Villa Paulowna ook als een beeldbepalende stedenbouwkundige waarde. Het beoogde volume van het woongebouw leidt tot een significante afname van de afstand van de bestaande villa ten opzichte van de bebouwing aan de zijde van de Van Speijkstraat. Dit beschouwt het college als een aantasting van de beeldbepalende stedenbouwkundige waarde van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Zeeheldenkwartier en daarmee van het bestaande karakter van de omgeving.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies komt het college tot de volgende belangenafweging:

- Uit het coalitieakkoord blijkt dat de grondhouding van het bestuur ten aanzien van verdichting – buiten de prioritaire gebieden – is aangescherpt ten opzichte van het ruimtelijk beleid van de voorgangers: het bestuur toetst nadrukkelijker aan de aansluiting van een verdichtingsplan bij de (ruimtelijke) karakteristieken van de omgeving. Voor de belangenafweging van het college betekent dit dat nadrukkelijker wordt getoetst aan de randvoorwaarden van de Agenda ruimte voor de stad (verdichten dient vergezeld te gaan van vergroening) en het coalitieakkoord 2018-2022 (verdichten dient meerwaarde te hebben en aan te sluiten bij het bestaande karakter van de omgeving);
- Hoewel het plan past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2017-2030, weegt het college de bijdrage van het plan aan de woningvoorraad af tegen de beeldbepalende waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht, de mate waarin het plan bijdraagt aan vergroening en de meerwaarde van het plan voor de omgeving;
Door het grote bebouwde oppervlak in de beoogde situatie blijft te weinig ruimte beschikbaar om een bijdrage te leveren aan vergroening in dit deel van het Zeeheldenkwartier;
- Het college beschouwt de significante afname van de vrije ligging van Villa Paulowna en de omliggende bebouwing door het bouwplan als een aantasting van een beeldbepalende stedenbouwkundige waarde van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht.
- Het ontbreken van een bijdrage aan vergroening en aantasting van de vrije ligging van Villa Paulowna weegt het college af tegen de meerwaarde van het plan;
De meerwaarde van het plan door uitbreiding van de woningvoorraad en het realiseren van een tiental gebouwde parkeerplaatsen voor omwonenden vindt het college te klein om af te wijken van de uitgangspunten uit de Agenda Ruimte voor de stad en het Coalitieakkoord 2018-2022 voor zorgvuldige inpassing van verdichting buiten de intensiveringsgebieden en aantasting van het beschermd stadsgezicht toe te laten;

Conclusie

Uit de toetsing van de aanvraag is niet gebleken dat het realiseren van een woonblok met tien appartementen en een parkeergarage een meerwaarde voor de stad heeft, die de gevolgen voor de naastgelegen Villa Paulowna zou rechtvaardigen. De vrije ruimte tussen de villa en het nieuwe gebouw is onvoldoende om de solitaire ligging van het pand in de toekomstige situatie nog te ervaren. In het plan worden tevens twee bomen gekapt en blijft door het grote bebouwde oppervlak te weinig ruimte beschikbaar om een bijdrage te leveren aan vergroening in dit deel van het Zeeheldenkwartier. Op grond hiervan kunnen wij geen medewerking verlenen aan dit plan.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor deze aanvraag vereist. Echter, gelet op de behandeling van het bouwplan in de Commissie Ruimte op 21 november 2018, is gebleken dat de raadsleden instemmen met het voornemen van het college om de omgevingsvergunning te weigeren. Een verklaring van geen bedenkingen zal daarom niet worden afgegeven.

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 moet worden geweigerd.

Beoordeling activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Van de Spiegelstraat 12, monumentnummer 452787, kadastraal bekend als gemeente ‘s-Gravenhage sectie Z, nummer 2059, overeenkomstig de tekeningen.

Ingevolge artikel 3.3 van de Erfgoedwet is het pand beschermd als Rijksmonument en is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van het monument een vergunning vereist.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Den Haag 2010.

Ingewonnen advies:

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet, artikel 15, lid 2 van de Monumentenwet 1988, juncto artikel 13, lid 2 van de Monumentenverordening Den Haag 2010 is het plan voor het wijzigen van het rijksmonument beoordeeld. Op 24 oktober 2018 heeft de Welstands- en Monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Akkoord

Naast Villa Paulowna aan de Van de Spiegelstraat wordt woningbouw voorgesteld. Aan de voorzijde sluit dit woningbouwblok aan bij de bestaande gevels, hoogtes en verhoudingen aan de Van Speijkstraat. Dit resulteert in 3 woonlagen aan de straatzijde en 4 woonlagen aan de achterzijde. Parkeren is voorgesteld in een kelder die toegankelijk is via een hellingbaan tussen de villa en het nieuwe bouwblok.

De commissie is akkoord met het voorgestelde bouwvolume en de wijze waarop in architectuur, ritmiek, open/dicht verhouding, materiaalkeuze en detaillering aansluiting wordt gezocht bij de bestaande architectuur aan de Van Speijkstraat. Zij uit haar twijfels over het voorgestelde golf profiel ter plaatse van de in wit beton uitgevoerde midden-risaliel en kroonlijst. Dit detail geeft een te opvallend modieuze uitstraling aan de verder historiserend vormgegeven gevels. De naden in de kroonlijst dienen met zorg te worden vormgegeven. De zijgevel richting villa is in uitwerking passend bij de monumentale villa.

De hellingbaan t.b.v. parkeergarage tussen villa en nieuwbouw, is passend gepositioneerd. De muur naast de helling zal in baksteen worden uitgevoerd en er zal geen hoge muur of hekwerk tussen de nieuwbouw en de villa worden gerealiseerd waardoor de vrij-liggende setting van de villa voldoende geborgd is.

De achtergevel van het bouwblok krijgt pand-brede balkons tot de derde laag. De commissie is van mening dat hiermee wordt aangesloten bij de kenmerkende serres aan de achterzijde van de panden aan de Van Speijkstraat en de serre van de villa.

Ook de zinken kap met dakkapellen, daklichten en dakloggia aan de achterzijde, is zorgvuldig in vormgeving en uitwerking, in zichzelf en ten opzichte van de villa.

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

U heeft op het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning aangegeven dat de blokkerende onderdelen niet dienen te worden weggelaten. Voor de activiteiten ‘Bouwen’ en ‘Handelen in strijd met

de regels ruimtelijke ordening' bestaat bezwaar voor het verlenen van de vergunning. Dit belet ons de gevraagde vergunning voor de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' af te geven.

Eindoordeel activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'.

Beoordeling activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

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

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en het geldende bestemmingsplan bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit uitweg.

U heeft echter op het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning aangegeven dat de blokkerende onderdelen niet dienen te worden weggelaten. Voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' bestaat bezwaar voor het verlenen van de vergunning. Dit belet ons de gevraagde vergunning voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' af te geven.

Eindoordeel activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'.

Beoordeling activiteit 'Kappen'

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

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingsgronden.

Ingewonnen advies:

Op 6 december 2018 is het advies van de groenbeheerder van de gemeente Den Haag ontvangen.

Het advies van de afdeling Groenbeheer luidt het als volgt:

"De kap en verplaatsing zijn noodzakelijk in verband met de voorgenomen bouw op de kavel. Bomen A t/m D staan ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw van tien appartementen. Bomen E t/m I staan ter plaatse van de voorgenomen parkeerkelder.

Volgens de boomeffectanalyse van Groendaelstaete CV zijn zeven van de negen bomen nog vrij jong en bij een voorbereiding van een jaar goed verplantbaar. Deze bomen zullen op het eigen terrein worden herplant.

De overige twee gewone esdoorns zijn door hun omvang en positionering niet verplantbaar. Daarnaast is bekend dat bij verplanten van zwaardere esdoorns het herstel moeizaam verloopt. Voor het verwijderen van deze esdoorns zou een compensatieplicht gelden in het bomenfonds van €3523,50 per boom conform de taxatie.

U heeft op het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning aangegeven dat de blokkerende onderdelen niet dienen te worden weggelaten. Voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' bestaat bezwaar voor het verlenen van de vergunning. Dit belet ons de gevraagde vergunning voor de activiteit 'Kappen' af te geven.

Eindoordeel activiteit 'Kappen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat bezwaar tegen het verlenen van de vergunning, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit 'Kappen'.

Bijlage 2

Beantwoording van de ingekomen zienswijzen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is door onderstaande een zienswijze ingediend:

1. Ploum advocaten namens Groendaelstaete C.V.

In de zienswijze wordt verzocht om de voorgenomen beschikking aan te passen dan wel alsnog te verlenen. Kort samengevat heeft de zienswijze betrekking op het volgende:

2. Het College overweegt dat met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit voor wat betreft de beperking van uitbreiding brand en de ventilatie van de liftschacht. Dit zou ertoe leiden dat de Aanvraag met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' zou moeten worden afgewezen. Dit betreffen zeer geringe aanpassingen, die normaliter in een aanvraagprocedure worden aangepast op verzoek van het College, en geen reden vormen voor weigering van de omgevingsvergunning op dit punt. Het had in de rede gelegen dat uw College Haar aanleiding van de toetsing aan het Bouwbesluit op basis van de aangeleverde gegevens om aanpassing van dit ondergeschikte onderdeel inzake de brandveiligheid had gevraagd, gedurende de behandeling van de aanvraag. Nu door middel van geringe aanpassingen kan en zal worden voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit.
3. Het College stelt dat het ontwikkelplan geen bijdrage zou leveren aan vergroening van dit gedeelte van het Zeeheldenkwartier, zoals zou zijn vereist volgens de Agenda Ruimte voor de Stad. Groendaelstaete heeft de Agenda ruimte voor de Stad erop nageslagen en is tot de conclusie gekomen dat nergens in dit beleidsdocument het specifieke vereiste is opgenomen dat initiatieven buiten de intensiveringsgebieden vergroening dienen te bewerkstelligen en anders niet kunnen worden vergund. In dit beleidsdocument is enkel de wens opgenomen groenstructuren te behouden en zodanig de stad Den Haag 'groen' te houden. Dit beleid kan derhalve niet, dan wel niet zonder nadere motivering, ten grondslag worden gelegd aan de weigering van de aanvraag. Bovendien is dit punt niet eerder naar voren gekomen bij de contacten met de gemeente omtrent de bouwplannen. Daarbij is van belang dat er op grond van het plan ruim 100 m² aan groen in de vorm van tuinen bij de appartementen op de begane grond wordt gerealiseerd. Er komt derhalve een groenvoorziening, terwijl er nu sprake is van een parkeerterrein. In het Ontwerpbesluit is dit niet meegewogen.
4. U stelt dat de kap van twee bomen een probleem zou zijn. In het kader van het behouden van de groenstructuren en het kappen van bomen heeft u een advies ontvangen van de afdeling Groenbeheer. Dit advies luidt - kort samengevat - dat de zeven te verplanten bomen inderdaad goed verplantbaar zijn. De twee esdoorns die in het kader van het ontwikkelplan zullen moeten worden gekapt, kunnen worden gecompenseerd door een Storting in het bomenfonds van EUR 3523,50 per boom. De afdeling Groenbeheer adviseert dus dat de kap van twee bomen niet in de weg staat aan het verlenen van een omgevingsvergunning. De nieuwbouw heeft in die zin geen negatief effect op het behouden van het groen, conform de Agenda Ruimte voor de Stad.

5. U stelt dat de aanvraag niet voldoet aan het Coalitieakkoord, omdat het ontwikkelplan geen meerwaarde zou hebben voor de ruimtelijke karakteristieken van de wijk en zelfs de beeldbepalende stedenbouwkundige waarde van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht zou aantasten. De Welstand- en Monumentencommissie is nu juist de aangewezen commissie om over de aantasting van het stadsgezicht en de (beeldbepalende) stedenbouwkundige waarde te oordelen. Uit pagina 8 van het Ontwerpbesluit blijkt dat deze commissie zeer positief staat tegenover het ontwikkelplan. Uit haar advies blijkt nu juist dat de Welstands- en Monumentencommissie van oordeel is dat het ontwikkelplan goed past binnen de stedenbouwkundige omgeving. Dit kan niet anders dan betekenen dat deze deskundige commissie van oordeel is dat er geen sprake is van bedreiging van de ruimtelijke karakteristieken van de wijk of aantasting van de beeldbepalende stedenbouwkundige waarde van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht, en het plan in lijn is met het gemeentelijk beleid. U laat in het Ontwerpbesluit ten onrechte geheel na te motiveren om welke reden u contrair gaat aan het advies van de Welstands- en Monumentencommissie en op welke gronden u uw oordeel heeft gebaseerd.
6. U stelt niet bereid te zijn tot het afwijken van het bestemmingsplan omdat het realiseren van een woonblok met tien appartementen en een ondergrondse parkeergarage geen meerwaarde zou hebben voor de stad, die de gevolgen voor Villa Paulowna zou rechtvaardigen. De vrije ruimte tussen de villa en het nieuwe gebouw zou onvoldoende zijn om de solitaire ligging van de villa nog te ervaren. Met betrekking tot de toetsing stedenbouw, merkt uw College op pagina 8 van het Ontwerpbesluit tevens op dat de ruimte tussen het beoogde woongebouw en Villa Paulowna te klein is om de solitaire ligging van de villa nog te ervaren in de toekomst. De commissie heeft geen bezwaren en ziet geen aantasting van de vrije ligging van Villa Paulowna in de ruimte tussen het beoogde woongebouw en Villa Paulowna. Wij gaan er van uit dat uw College niet zomaar dit standpunt heeft ingenomen dat contrair is aan het standpunt van de deskundige Welstands- en Monumentencommissie, die nota bene het adviesorgaan van uw College vormt. Uw College heeft echter geheel nagelaten haar standpunt verder te onderbouwen of te motiveren.
7. U geeft op pagina 7 van het Ontwerpbesluit aan dat de verklaring van geen bedenkingen door de raad niet zal worden afgegeven, gelet op de behandeling van het bouwplan in de Commissie Ruimte op 21 november 2018, waarin zou zijn gebleken dat de raadsleden instemmen met het voornemen van het College om de omgevingsvergunning te weigeren. Met betrekking tot deze veronderstelling, merkt Groendaelstaete het volgende op. Uit het verslag van de vergadering van de Commissie Ruimte op 21 november 2018 blijkt dat hierbij verschillende partijen aanwezig waren, die zich verzetten tegen het ontwikkelplan van Groendaelstaete. Dit is op zijn minst opmerkelijk te noemen, aangezien de architect van Groendaelstaete op 20 november 2018 contact had de behandelend projectinspecteur over deze vergadering. Tijdens dit contact heeft de architect de vraag gesteld of hij aanwezig mocht zijn bij deze bijeenkomst om het ontwikkelplan toe te lichten. Hierop werd aan hem medegedeeld dat hij niet welkom was bij deze bijeenkomst, omdat het een interne raadsvergadering zou betreffen. Dat tegenstanders van het ontwikkelplan wel aanwezig mochten zijn bij deze bijeenkomst, verbaast Groendaelstaete dus ten eerste. Wat Groendaelstaete echter des te meer verbaasde, is dat de tegenstanders van het ontwikkelplan tijdens deze bijeenkomst een aantal afbeeldingen hebben laten zien die geen correct beeld geven van het plan. Als Groendaelstaete de kans had gekregen om de bijeenkomst bij te wonen —net zoals de tegenstanders van het ontwikkelplan— dan had zij meer uitleg kunnen geven en context kunnen scheppen voor de Commissie ruimte en de daarbij aanwezige raadsleden.

8. Groendaelstaete is gelet op het voorgaande van mening dat het Ontwerpbesluit is genomen in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (de 'Awb'), aangezien de belangen van Groendaelstaete ten onrechte onvoldoende zijn betrokken bij de besluitvorming en het Ontwerpbesluit om die reden dus ook onzorgvuldig tot stand is gekomen.
9. Met betrekking tot de Aanvraag voor de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten', merkt uw College op dat zij aansluit bij het advies dat de Welstands- en Monumentencommissie op 24 oktober 2018 heeft afgegeven. Dit advies komt er - kort gezegd - op neer dat deze commissie positief staat tegenover het ontwikkelplan van Groendaelstaete. Op basis van dit advies gaat uw College dus akkoord met het verlenen van de omgevingsvergunning voor deze activiteit. Uw College merkt echter op dat Groendaelstaete op het aanvraagformulier in het OLO heeft aangegeven dat de blokkerende onderdelen niet dienen te worden weggelaten. Omdat uw College voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' (onterecht) bezwaren heeft voor het verlenen van de vergunning, heeft dit uw College ook belet de gevraagde vergunning voor deze activiteit te verlenen. Groendaelstaete merkt hierover op dat het aankruisen van het hokje 'blokkerende onderdelen dienen niet te worden weggelaten' op het aanvraagformulier als een omissie dient te worden beschouwd. Het staat Groendaelstaete vrij om deze omissie in deze fase van de vergunningverlening te herstellen. Hierover merkt Groendaelstaete het volgende op. Hoewel uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de 'Afdeling') blijkt dat bevoegd gezag dient te beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend, kan deze aanvraag nog wel in later stadium worden gewijzigd. Uit artikel 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de 'Wabo') volgt immers dat een aanvrager een verzoek kan doen tot gedeeltelijke vergunningverlening. Hierin is niet bepaald wanneer de aanvrager dit verzoek dient te doen. Artikel 2.21 of de wetgeschiedenis daarbij staan er niet aan in de weg dat een aanvrager dit verzoek nog kan doen in een latere fase waarin nog een volledige heroverweging moet plaatsvinden. Groendaelstaete verzoekt uw College dan ook om in heroverweging van het ontwerpbesluit toepassing te geven aan artikel 2.21 Wabo en de blokkerende onderdelen weg te laten. Dit leidt er gelet op het overnemen van het advies van de Welstands- en Monumentencommissie toe dat de Aanvraag voor de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' moet worden toegekend.
10. Uit het Ontwerpbesluit blijkt dat uw College geen bezwaar ziet tegen het verlenen van de vergunning met betrekking tot de Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'. Zoals hierboven aangegeven, is per abuis het hokje 'blokkerende werking' aangeklikt in het aanvraagformulier in het OLO. Om deze reden zal in het definitieve besluit apart - en bovendien positief moeten worden beslist op de Aanvraag voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'.

11. Met betrekking tot de Aanvraag voor de activiteit 'Kappen' (het kappen van twee en verplaatsen van zeven bomen) op het perceel, merkt uw College op dat op 6 december 2019 (kennelijke verschrijving van 2018) een advies hierover is ontvangen van de afdeling Groenbeheer. Zoals eerder aangegeven luidt dit advies - kort gezegd - dat de zeven te verplanten bomen inderdaad goed verplantbaar zijn. De twee esdoorns die in het kader van het ontwikkelplan zullen moeten worden gekapt, kunnen worden gecompenseerd door een Storting in het bomenfonds van EUR 3523,50 per boom. De afdeling Groenbeheer adviseert dus NIET om de vergunning voor de activiteit 'Kappen' niet te verlenen. Zoals hierboven aangegeven, is per abuis het hokje 'blokkerende werking' aangeklikt in het aanvraagformulier in het OLO. Om deze reden zal in het definitieve besluit apart - en bovendien positief - moet worden beslist op de Aanvraag voor de activiteit 'Kappen'.

Ten aanzien van deze zienswijze overwegen wij als volgt:

Vooraleer de zienswijzen zelf te behandelen merken wij op dat het Zeeheldenkwartier deels een gemeentelijk beschermd stadsgezicht en deels een Rijksbeschermd stadsgezicht is.

De bebouwingmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan zijn daarom grotendeels conserverend. Het Zeeheldenkwartier kenmerkt zich door een gesloten bouwblokkenstructuur met vooral langwerpige blokken. De wijk is zeer dicht bebouwd. De straten zijn meestal vrij smal en de bouwblokken hebben geen grote diepte. Waar de bouwblokdiepte groter is, is deze vaak opgevuld met hofjes en/of bedrijfshallen. De openbare ruimte wordt vooral gevormd door de straatruimtes. De straten bieden ruimte aan rijbanen, parkeerstroken, trottoirs en - soms - boombeplanting. Het openbaar groen beperkt zich tot de groenaanplant op het Prins Hendrikplein en het Anna Paulownaplein, het Jennyplantsoen tussen Hemsterhuisstraat en de Zorgvlietstraat, en de kinderboerderij aan de Tivolistraat. Vanwege het beperkte aanbod vervullen deze bestaande open plekken een belangrijke rol in de wijk. Dit laatste geldt ook voor de weinige onderbrekingen in de gevelwanden die zicht geven op de groene binnenterreinen. Van een dergelijke opening is ook bij de Villa Paulowna sprake. Deze weinige openingen in de gevelwanden geven licht en lucht aan de wijk evenals een beleving van het daarachter aanwezige groen.

De grotendeels conserverende aard van het bestemmingsplan betreft niet alleen de bebouwing van de hoofdbebouwing, maar betreft ook de binnenterreinen. Het groen op de binnenterreinen heeft een belangrijke functie in een dichtbebouwde wijk als het Zeeheldenkwartier. Het behoud van groen binnen de bestemming 'Wonen' en het open houden van de weinige historische openingen in de gevelwanden zijn daarom voor de Raad een belangrijke overweging geweest bij het niet kiezen voor het mogelijk maken van extra bebouwingmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

De opzet van het rijksmonument Villa Paulowna op haar perceel is niet klassiek voor het Zeeheldenkwartier. Er is sprake van een ruim binnenterrein en het volume van de vrij liggende villa wijkt af van de norm. Hoewel het terrein rondom Villa Paulowna vrij stenig is, wordt zij van de openbare weg afgesloten door groene heggen en een bomenrij. Daarnaast geeft de vrije ligging van de villa vanaf de straat zicht op het groen en de bomen in de achtergelegen binnenterreinen. Er is geen sprake van een voor het zeeheldenkwartier heldere verkaveling van duidelijke wanden met hier en daar een opening vlak achter de hoofdbebouwing. Het afwijkende volume en de vrije ligging van de Villa Paulowna en haar perceel zijn daarom juist voor de Raad belangrijke en beschermingswaardige eigenschappen die behouden zouden moeten blijven in deze wijk. Het opvullen van deze ruimte aan de Van Speijkstraat druist om die reden in tegen de geest van dit bestemmingsplan en stuit om die reden tegen bezwaren bij de Raad.

Deze terughoudendheid ligt geheel in lijn met het coalitieakkoord van het huidige college van B&W. Hierin heeft het college neergelegd dat zij buiten de aangewezen ontwikkelgebieden terughoudend is in het meewerken aan initiatieven als het onderhavige bouwplan. Nieuwbouw initiatieven zijn in de bestaande omgeving van (rijks) beschermde stadgezichten extra gecompliceerd. Dit hebben wij als gemeente reeds bij meerdere nieuwbouw initiatieven ervaren. De omgeving is jarenlang gewend aan de bestaande stedenbouwkundige situatie en staat niet automatisch positief tegen dergelijke bouwkundige ingrepen. Daarnaast merken wij op dat de Van Speijkstraat meerdere monumentale panden rijk is. Bouwshade, bijvoorbeeld in de vorm van zettingen en dergelijke, hebben in deze omgeving grotere gevolgen dan in het algemeen, waarin geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn. De tekst van het coalitieakkoord indachtig, zoekt het college in dit soort gevallen nadrukkelijk het draagvlak in de buurt. Zoals uit onder andere de behandeling van dit plan in de commissievergadering op 21 november 2018 duidelijk is geworden, ontbreekt dit draagvlak ten enenmale. Zowel de

raadscommissie als het college hebben vooraf aan de vergadering van 21 november 2018 kennis genomen van de op het onderhavige bouwplan uitgebrachte adviezen van onder meer de Welstands- en Monumentencommissie. Deze laatste hebben noch het college, noch de Raad overtuigd om de vereiste Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het onderhavige bouwplan.

Het is in het licht van de voorgaande alinea's dat de verklaring van geen bezwaar is geweigerd. Het gevoelen in de Raad is duidelijk in het verslag van die vergadering weergegeven. Het college heeft in lijn met het coalitieakkoord en dit gevoelen van de Raad geconcludeerd dat de voor de vergunningverlening noodzakelijke Verklaring van geen bedenkingen is geweigerd.

De hiernavolgende beantwoording van de zienswijzen dient in het licht van de voorgaande alinea's te worden gelezen en begrepen.

- ad 1. Uit de beoordeling is vast komen te staan dat de aanvraag niet voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012. Krachtens het gestelde in art. 2.10, lid 1 onder a. van de Wabo is het niet voldoen aan de eisen in het Bouwbesluit 2012 een weigeringsgrond. Indien er zicht is op het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning is het te doen gebruikelijk om de aanvrager de mogelijkheid te bieden om dit gebrek aan te passen. Men is niet gehouden aan het bieden van deze mogelijkheid indien het voorzienbaar is dat de aanvraag om andere redenen niet vergund kan worden. Daarvan is in casu sprake. Voor het afwijken van de planologische regels conform art. 6.5 BOR is een verklaring van geen bedenkingen nodig. Dit is een instemming van de gemeenteraad die voor het verlenen van de omgevingsvergunning nodig is. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het college de omgevingsvergunning niet verlenen. In de vergadering van de Commissie Ruimte op 21 november 2018 is gebleken dat deze verklaring niet zal worden afgegeven. Er was dus geen zicht op verlening van de gevraagde omgevingsvergunning. Om die reden was het college niet gehouden om de aanvrager de mogelijkheid te bieden de strijdigheden met het bouwbesluit aan te passen. Het al dan niet aanpassen van deze strijdigheden verandert het voorgaande niet. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;
- ad 2. De genoemde opgave is wellicht niet letterlijk geformuleerd in de Agenda Ruimte voor de Stad. Dit betekent evenwel niet dat vergroening van de stad bij de verdichting van de stad niet wordt nagestreefd. Parallel aan de Agenda Ruimte voor de Stad is een Agenda Groen ontwikkeld, waarin de landschappelijke en vergroeningsopgaven zijn geagendeerd en de stedelijke groene hoofdstructuur is geactualiseerd. Beide agenda's zijn aan elkaar gekoppeld. Ten slotte verwijzen wij naar het hiervoor genoemde stenige karakter van de wijk met lange gesloten gevelrijen waarin nu juist de weinige bestaande open stukken een grote waarde hebben en deze om die reden behouden dienen te worden. Wij volgen deze zienswijze om deze reden niet;
- ad 3. Het klopt dat het kappen van de twee esdoorns die in het kader van het ontwikkelplan zullen moeten worden gekapt, kunnen worden gecompenseerd door een storting in het bomenfonds van € 3523,50 per boom. Evenwel leidt het kappen van deze esdoorns tot een vermindering van het aantal bomen op deze locatie en daarmee een aantasting van de groenstructuur ter plaatse. Louter de mogelijkheid om een storting te laten doen in het bomenfonds houdt niet de verplichting in voor het college om de aanvrager deze mogelijkheid te bieden. Dit hangt namelijk samen met de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad wat niet is gedaan;

- ad 4. Het is juist dat de Welstands- en Monumentencommissie van oordeel is dat het ontwikkelplan goed past binnen de stedenbouwkundige omgeving. Evenwel dient dit positieve advies in samenhang te worden gezien met het advies welke is gegeven door de afdeling Stedenbouw en Planologie. Beide adviezen komen niet overeen. Daarbij moet worden opgemerkt dat ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan door de Welstands- en Monumentencommissie primair wordt getoetst vanuit de te beschermen waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht. Het positieve advies waar u naar verwijst zet het advies van de afdeling Stedenbouw en Planologie niet aan de kant. Van een ongemotiveerd afwijken is naar onze mening dan ook geen sprake. Daarnaast verwijzen wij u naar het algemene antwoord hierboven waarin wij het belang van het beschermen van de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan hebben aangegeven. De Raad is in het verlenen of weigeren van de Verklaring van geen bedenkingen niet gebonden aan het advies van de Welstands- en monumentencommissie. Wij volgen om die reden deze zienswijze dan ook niet;
- ad 5. Wij verwijzen u voor de beantwoording van deze zienswijze naar de beantwoording onder ad. 4;
- ad 6. Wij kunnen niet meegaan in uw stelling dat de handelend projectinspecteur tegen uw architect heeft gezegd dat hij niet bij de vergadering van de Commissie Ruimte op 21 november 2019 aanwezig mocht zijn. Hier moet sprake zijn van een ongelukkig misverstand tussen beide personen. Hoe dit gesprek tussen beide personen is verlopen en wie wat gezegd heeft kan nu niet achterhaald worden. Echter stellen wij vast dat de Commissie Ruimte een Raadscommissie is. Vergaderingen van de Raad en haar commissies zijn openbaar. De agenda en de gespreksverslagen zijn op de gemeentelijke website in te zien. Daarnaast zijn de vergaderingen live op de website te volgen en op een later tijdstip terug te kijken voor wie niet ten tijde van de vergadering in staat was deze te volgen. Iedere belanghebbende kan zich vooraf aan de vergadering aanmelden als inspreker. In dit licht bezien is het daarom niet te rijmen dat de handelend ambtenaar uw architect dit verboden of ontraden zou hebben. Dit heeft dan ook niet plaatsgevonden. Het is aan uw architect zelf om te beslissen of hij de openbare vergadering van de raadscommissie bijwoont of niet. Dat tegenstanders van het plan wel bij de vergadering aanwezig waren en hun weergave van het bouwplan wellicht niet objectief was, is te betreuren. Toch doet dit aan het voorgaande niets af. Eveneens verandert dit niets aan het feit dat er in het Zeeheldenkwartier geen draagvlak lijkt te bestaan voor het onderhavige bouwplan. Wij volgen om die reden deze zienswijze dan ook niet;
- ad 7. Uw stelling dat het ontwerpbesluit onzorgvuldig tot stand is gekomen en in strijd zou zijn met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht volgen wij niet. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaats gevonden. Aan de aanvraag is een uitgebreid voortraject van voorbereiding vooraf gegaan. Voor het verlenen van de verlangde omgevingsvergunning is dit echter, zoals wij reeds in het algemene deel en de beantwoording onder ad. 1 hebben vastgesteld, niet voldoende. Voor het afwijken van de planologische regels is bij het onderhavige bouwplan een verklaring van geen bedenkingen nodig. Dit is een instemming van de gemeenteraad die voor het verlenen van de omgevingsvergunning nodig is. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het college de omgevingsvergunning niet verlenen. In de vergadering van de Commissie Ruimte op 21 november 2018 is, zoals reeds is gebleken, duidelijk geworden dat deze verklaring niet zal worden afgegeven. Het feit dat verschillende adviseurs positief geadviseerd hebben doet aan dat feit niets af. Van onzorgvuldige besluitvorming is om die reden geen sprake en wij volgen uw zienswijze op dit punt niet;

ad 8. De vraag met betrekking tot 'blokkerende onderdelen weglaten' heeft de aanvrager ontkennend beantwoord door het vakje aan te kruisen. Dat betekent dat de samenhangende omgevingsvergunningen voor het samenstel van activiteiten als geheel moet worden beoordeeld en dat, als er een grond is voor weigering, de onderscheiden omgevingsvergunningen met betrekking tot het project in die uitkomst delen. Nu bij de aanvraag de optie 'blokkerende onderdelen weglaten' met 'nee' is beantwoord, hebben wij, overeenkomstig de wens van aanvrager, ervan moeten afzien om apart op de verschillende activiteiten te beslissen. Voor zover de bij de aanvraag vermelde gegevens over opslag tevens moeten worden beschouwd als melding in het kader van het Activiteitenbesluit staat dat niet in de weg aan de voorliggende weigering. Bovendien is Groendaelstaete C.V. een professionele organisatie, die bekend is met het aanvragen van omgevingsvergunningen. Dat hier sprake zou zijn van een abusievelijke handeling, daar hoefde door ons niet van uit te worden gegaan. Slechts indien er sprake is van onlosmakelijk samenhangende activiteiten is een beroep op artikel 2.21 van de Wabo niet van toepassing. De 'handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' is onlosmakelijk verbonden met het realiseren van het bouwplan. Om die reden zijn wij van mening dat er geen beroep kan worden gedaan op artikel 2.21 van de Wabo. Wij volgen om die redenen deze zienswijze niet;

ad 9. Wij verwijzen u voor de verdere beantwoording van deze zienswijze naar de beantwoording onder ad. 8;

ad 10. Wij verwijzen u voor de verdere beantwoording van deze zienswijze naar de beantwoording onder ad. 8.

Gelet op de bovenstaande overweging, heeft de ingediende zienswijze geen reden gevormd om niet tot het nemen 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.