



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Parkweg 9

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 mei 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 11 appartementen met een ondergrondse stallingsgarage ter plaatse van de te slopen woning met bijbehorende opstallen Parkweg 9.

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

De aanvraag omvatte bij indiening het realiseren van 12 appartementen en het verplaatsen van de bestaande uitweg. Gaandeweg heeft u de aanvraag aangepast, waarbij onder meer het aantal appartementen is teruggebracht tot 11 en de bestaande uitweg wordt gehandhaafd. De oorspronkelijk aangevraagde activiteit 'Uitweg' is daarmee niet meer van toepassing.

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

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 21 januari 2022, gedurende zes weken, voor eenieder ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijzen op deze aanvraag hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 2 bij dit besluit.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage 1 waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen.

De genoemde bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202007837/8289309

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

Diverse

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl



Besluit:

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

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 erop 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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202007837/8289309

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 Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage 1 (beoordeling activiteiten)

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Van Stolkpark/ Scheveningse Bosjes'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- De beheersverordening 'Van Stolkpark – Scheveningse Bosjes' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin 2', 'Tuin 3', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'Onderwijs' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 21 van de regels van de beheersverordening 'Van Stolkpark – Scheveningse Bosjes' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte, het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak en het bouwen van een garage zonder dat een aanduiding op de plankaart dit mogelijk maakt. Voorts is de aanvraag in strijd met artikel 14 voor wat betreft het te fors uitbreiden van het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Tuin 2' en met artikel 15 voor wat betreft het bouwen binnen de bestemming 'Tuin 3'.

Bouwhoogte en goothoogte worden volgens de beheersverordening gerekend ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld. De bouwhoogte wordt ten opzichte van de oorspronkelijke maaiveldhoogte circa 15,15 m waar binnen het bouwvlak maximaal 14 meter is toegestaan en de goothoogte circa 11,30 meter waar maximaal 9 meter is toegestaan. Aan de achterzijde wordt het maaiveld verlaagd, waarmee de afwijkingen ten opzichte van de toegestane bouw- en goothoogte groter worden. In de detailtekeningen is aangegeven dat de dakhelling 67° bedraagt; dit past binnen de maximaal toegestane steilte van 75°.

In artikel 14 ('Tuin 2') is opgenomen dat aan de gevels van hoofdgebouwen een aanbouw tot de helft van de lengte van de gevel mag worden gebouwd, met als maximum de hoogte van de begane grondlaag plus 30 centimeter. Het bouwen van een meerlaags volume is hiermee in strijd.

In artikel 15 ('Tuin 3') is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga) een gebouw is toegestaan, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven en dat afgezien daarvan binnen deze bestemming geen andere gebouwen zijn toegestaan. Op deze locatie is echter geen aanduiding (ga) opgenomen dus het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

Op grond van de beheersverordening 'Van Stolkpark - Scheveningse Bosjes' is het niet mogelijk hiervan 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 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'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 14 parkeerplaatsen. Er is geen aanleiding om een lagere parkeereis te stellen. De parkeereis bedraagt 14 parkeerplaatsen.

Het bouwplan voorziet in 14 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar door middel van een autolift en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De fietsparkeerbehoefte wordt conform Bouwbesluit opgelost in niet-gemeenschappelijke bergingen van circa 5 m² in de stallingsgarage.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en fietsen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Parkeren door gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat bewoners/gebruikers van het pand niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 1 september 2020 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstreekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 22 juli 2020 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. Het advies luidt als volgt:

"Niet akkoord. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie kan instemmen met de positionering op de kavel en met de volumeopbouw van het appartementengebouw. De commissie maakt echter bezwaar tegen de architectuur en de inpassing van het gebouw.

De architectuur slaagt er niet in het gebouw een toevoeging tussen de belendingen of een toevoeging aan het Van Stolkpark te laten zijn. Van behoud of versterking van de beschermde waarden van het Van Stolkpark is geen sprake.

Op de grotere schaal is sprake van te veel repetitie, bijvoorbeeld in het stapelen van verdiepingen. Dit leidt tot gesloten en vlakke zijgevels. Daarnaast mist het ontwerp een duidelijke en in deze omgeving logische hiërarchie. Zo mist het gebouw een (architectonisch) basement, waardoor het in de grond lijkt te zakken. Ook mist het gebouw een genereuze entree. De luifel die de entree herkenbaar moet maken is atypisch.

Op de kleinere schaal is het gevelontwerp te veel een optelling van architectonische elementen. Die elementen zijn op het volume geplakt, waar zij gezamenlijk de gevel zouden moeten maken. De elementen zijn bovendien niet altijd passend bij het element of passend in de omgeving gematerialiseerd. Zo is de serre aan de voorzijde te laagwaardig gematerialiseerd en te grof gedetailleerd. Het uitkragende balkon boven de serre is atypisch.

Geen van de beschreven vereiste kenmerken hoort exclusief bij een architectuurstijl, maar elk van deze kenmerken is een voorwaarde voor een goed gebouw in deze omgeving. Het appartementengebouw kan een hedendaagse vertaling van de omgeving zijn, met dezelfde klasse en dezelfde verfijning en zo van toegevoegde waarde.

Een landschapsontwerp – zowel de oplossing voor de toegang tot de parkeergarage, voor hoogteverschillen, als de voorwaarden voor een duurzame begroeiing – is essentieel voor een goede inpassing van het appartementengebouw. Het getoonde ontwerp is een eerste aanzet, maar nog onvoldoende uitgewerkt.

Daarnaast ziet de commissie zaken die het realiseren van begroeiing en daarmee van een goede tuin bemoeilijken. Bijvoorbeeld de positie van de toegang tot de parkeergarage en de verschillende uitgravingen.”

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

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 13 januari 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Niet akkoord. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Eerder oordeelde de commissie positief over de positionering en de volumeopbouw van het appartementengebouw. Zij maakte echter bezwaar tegen de architectuur en de inpassing van het gebouw.

Met het voorliggende voorstel is in beginsel goed gereageerd op de eerdere bezwaren. Zo is er minder sprake van repetitie en zijn de zijgevels minder vlak en gesloten. Door de introductie van een natuursteen basement en een dakrand is er nu sprake van een logische hiërarchie. Ook het laten vervallen van het uitkragende balkon boven de serre is positief. De aanpassing van de trappenhuisramen overtuigt niet als antwoord op de eerdere beoordeling.

Voor wat betreft de entree mist de commissie echter nog steeds een genereus gebaar, herkenbaar aan de voorzijde, wat zo kenmerkend is voor de architectuur in deze wijk. Een zij-entree komt voor, maar heeft een passende markering of aankondiging, zichtbaar vanaf de weg nodig.

En hoewel de detaillering en materialisatie zijn verbeterd, mist de commissie consistentie in de detaillering. Zo komen in detail V15 te veel materialen bij elkaar waardoor nog steeds sprake is van

een optelling van elementen. Ook worden aluminium waterslagen als te laagwaardig, de aluminium kozijnen als te vlak, de beëindiging van de voorgevel als te minimaal en de kleurstelling als te hard en contrastrijk bij deze architectuur beoordeeld. Zonwering dient geïntegreerd te worden opgelost.

En hoewel de terreininrichting sterk is verbeterd - door het vervallen van de souterraintrap en door de eenduidige loper naar de entree - is deze nog te abstract. De commissie betreurt dat door het privatiseren van delen van de tuin de villa niet meer omloop-baar is. Het terras aan de voorzijde leidt tot aanvullende privacy elementen die het voorname karakter gaan aantasten. Door de te brede buitentrapp en frontaal tegen de serre wordt de representativiteit aan de voorzijde aangetast doordat deze wordt geprivatiseerd bij een woning. De commissie pleit voor het programmatisch gemeenschappelijk houden van de voortuin en het verplaatsen van de private buitenruimte naar de zij-tuin."

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

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 10 maart 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

"Niet akkoord. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie oordeelde eerder positief over de architectuur en inpassing van het gebouw, maar zij had nog opmerkingen over de uitwerking van het plan.

De commissie miste voor de entree een genereus gebaar, kenmerkend voor de architectuur in deze wijk. In het voorliggende voorstel is een luifel en zijn zijwangen voorgesteld en zijn de vensters aan de straatzijde verbreed. Hoewel de commissie dit positief beoordeelt, is zij van mening dat de trekstangen atypisch zijn en vraagt zij een vrijdragende luifel of een ondersteuning passend bij de stijl.

De kleurstelling is minder hard en de detaillering is verbeterd en nu consistent en voldoende robuust. Wel constateert de commissie dat het extra profiel ter verfijning van de eerder als te vlak beoordeelde aluminium kozijnprofilering nog niet in alle details is doorgevoerd.

De terreininrichting is verder uitgewerkt en verbeterd. Het laten vervallen van de brede trap aan de voorzijde, en daarvoor in de plaats een aan de lagere serre gekoppeld bordes, is een sterke verbetering. Ook de gemeenschappelijke voortuin wordt positief ontvangen.

Echter, er is nog onduidelijkheid over het hekwerk. De commissie onderschrijft het hergebruik van het bestaande hekwerk dat hersteld wordt. Dit dient overal op tekening te worden aangegeven. Ook dient voor de muur onder het hek te worden aangegeven waar die behouden blijft en waar die hersteld wordt of nieuw wordt aangelegd. Een standaard hekwerk rondom de autolift is niet wenselijk. De benodigde techniek voor de autolift dient op tekening te worden aangegeven, evenals de postbussen.

De commissie bepleit het in kaart brengen van de consequenties van de bouwwerkzaamheden op de bomen middels een Boom Effect Analyse, aangezien de autolift nu in de kroonprojectie van een van de straatbomen is gedacht.

Tot slot is de commissie er niet van overtuigd dat de lift opbouw niet te zien zal zijn. Zij vraagt om de lagere dakrand te verhogen tot het niveau van de hogere dakrand.”

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

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 7 april 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Akkoord. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie oordeelde eerder reeds positief over de architectuur en de inpassing van het gebouw, maar zij had nog opmerkingen over de uitwerking van het plan.

De als atypisch beoordeelde trekstangen boven de luifel zijn verdwenen waarmee de entree nu passend is bij de stijl. De eerder aan de kozijnen toegevoegde profielen ter verfijning zijn nu in alle details doorgevoerd.

Het hergebruik van het hekwerk en behoud, herstel of vernieuwing van de muur, is duidelijk en overal op tekening aangegeven. Het hekwerk rondom de autolift is passend en de benodigde techniek voor de autolift is voldoende terughoudend. Ook de postbussen hebben een vanzelfsprekende positionering en uitvoering.

Het verhogen van de dakrand beoordeelt de commissie als een verbetering van het gevelbeeld. De commissie merkt op dat voor straatboom nr. 2 nog niet duidelijk is of deze te handhaven is en welk effect dit zal hebben op het gevelbeeld.”

Ingewonnen advies:

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, heeft geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. Het advies luidt als volgt:

“Het plangebied heeft volgens de beheersverordening ‘Van Stolkpark - Scheveningse Bosjes’ een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan het geval is.

Voor het plangebied is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat er in het plangebied een lage kans is op het aantreffen van archeologische sporen en resten; er zijn geen aanwijzingen dat er zich hier archeologische resten bevinden die door de voorgenomen grondwerkzaamheden bedreigd worden. Daarom heeft de gemeente, in haar rol van bevoegd gezag, besloten dat de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Conform de nu ingediende stukken worden aan de vergunning geen voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg verbonden.

De wettelijke meldingsplicht blijft wel van kracht. Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch archeologische sporen of vondsten aan het licht komen, moet dat per omgaande gemeld worden bij de afdeling Archeologie (ex art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet 2016). Dit kan op ons algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.”

Wij nemen de adviezen van de Welstands- en Monumentencommissie en de afdeling Archeologie 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 bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. De gegevens kunt u uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de 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.
Noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.
 - een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;

- een controleberekening van de keldermuur met horizontale grond- en waterbelasting voor alle bouwfases;
- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
Noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
Noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
Noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
- 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 vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, gevelelementen en metselwerk;
Noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld, moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
Noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.
- de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
Noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
Noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
Noot: Bij toepassing van composiet materialen moeten worden ingediend:
 - specificaties van materialen en bevestigingen;
 - certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.*Noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:*
 - certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.*Noot: Bij structureel verlijmd gevels moet de aanvrager aantonen dat de kwaliteit van het samengestelde product (de lijm in combinatie met de aansluitende materialen) qua sterkte gedurende de referentieperiode voldoet aan het Bouwbesluit. Dit geldt onder andere voor steenstrips.*
- de gegevens van buitenlandse bouwproducten;

Noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
 - een stempelplan voor horizontale steun van de keldermuur in ontgraven toestand;
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en de vergunning in werking te zijn getreden voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- De omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Het veiligheidsplan;
- 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

Afdeling 8.1 Werkzaamheden in relatie tot belendingen en omgeving

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

- De verticale bouwputafscheiding moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De verticale bouwputafscheiding langs de belendingen moet trillingsarm en niet grond ontspannend worden uitgevoerd.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand.
- De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt:
- De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden.
- Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.
Noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd.
- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Indien voor het inbrengen van damwanden methodes worden gebruikt om de grondweerstand tijdelijk te verminderen moeten de gegevens vooraf worden ingediend.
Noot: In het geval van voorboren moet tijdens het loswoelen van de grond bentonietspoeling worden geïnjecteerd of de gaten direct worden gevuld met cementbentoniet.
Noot: In het geval van fluïderen moet de methode en de diepte vooraf worden vastgesteld. Ook moeten er sonderingen worden uitgevoerd voor en na het indrukken van de damwanden om de invloed van het fluïderen op de korrelspanning te controleren.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de beheersverordening 'Van Stolkpark – Scheveningse Bosjes' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin 2', 'Tuin 3', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'Onderwijs' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 21 van de regels van de beheersverordening 'Van Stolkpark – Scheveningse Bosjes' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte, het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak en het bouwen van een garage zonder dat een aanduiding op de plankaart dit mogelijk maakt. Voorts is de aanvraag in strijd met artikel 14 voor wat betreft het te fors uitbreiden van het hoofdgebouw binnen de bestemming Tuin 2 en met artikel 15 voor wat betreft het bouwen binnen de bestemming Tuin 3.

Op grond van de beheersverordening 'Van Stolkpark – Scheveningse Bosjes' is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. 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.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Parkweg 9, 's-Gravenhage', van Buro SRO, met kenmerk SR190428, d.d. 3 december 2020 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.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 23 september 2020 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt (RIS 306187).

Voorts overwegen wij als volgt.

Algemeen:

Het bouwplan is geprojecteerd in de buurt 'Van Stolkpark'. Deze buurt wordt gekenmerkt door kloeke volumes, gelegen op royale kavels in het groen. De volumes variëren naar gelang de kavelgrootte en -breedte, en dragen zo bij aan een afwisselend straatbeeld. Daar dragen de diverse bebouwingstypologieën (asymmetrisch, gespiegeld, smalle en/of brede panden) aan bij.

De ruimtelijke opzet van de bestaande woning aan de Parkweg 9 wordt gekenmerkt door een relatief smal, diep volume met een getrapte opzet met verspringende bouwmassa's. Opvallend is de asymmetrische positie van het pand op de kavel (relatief dicht op nr. 12) en de versteende voor- zij- en achtertuin rondom het pand.

Bouwmassa en inpassing:

Het initiatief gaat uit van een groter bouwvolume dan de huidige conserverende beheersverordening mogelijk maakt. Er is sprake van een overschrijding van het bouwvlak en een toename van het bouwvolume. Het totale bouwvlak neemt toe met circa 28%, namelijk 384 m² ten opzichte van 300 m². Het totale volume breidt uit, maar een groot deel daarvan vindt ondergronds plaats in de vorm van een souterrain en daaronder een parkeerkelder. De waarneembare uitbreiding boven maaiveld is circa 40% van het totaal, namelijk circa 5.850 m³ ten opzichte van 4.200 m³ bestaande bovengrondse ontwikkelruimte.

In dit uitzonderlijke geval is het ruimtelijk voorstelbaar af te wijken van de bouwregels. De uitbreiding wordt met name veroorzaakt door het relatief smalle volume zijwaarts getrapt uit te breiden naar 17,2 meter. Het relatief brede perceel biedt deze ruimte. Naast de uitbreiding schuift het hoofdvolume ook op, waardoor het evenwichtiger op de kavel komt te staan en de afstand met het naastgelegen perceel c.q. pand wordt vergroot. Ook krijgen de bestaande en te handhaven bomen hierdoor meer groeiruimte. De voorgenomen afstand is in overleg met burens gerealiseerd. Hierdoor sluit het pand beter aan in het ritme van bebouwing en zijtuinen. De direct omliggende percelen zijn significant kleiner van omvang (circa 1.200 m²). Het onderhavige perceel is meer dan dubbel zo groot (circa 2.850 m²). Vergelijkbare grotere kavels langs de Parkweg (bijv. het karakteristieke hoekpand op nr. 2) hebben een vergelijkbaar of zelfs groter perceel, bouwvlak en bouwmassa. Het voorstel is hierdoor niet buitenproportioneel groot te noemen. Daarnaast gaat het initiatief gepaard met een stevige vergroening, waarbij het pand royaler in het groen komt te staan door het grotendeels verwijderen van de verharding. Dit komt tegemoet aan de vergroeningsambities van de gemeente en sluit aan op de uitstraling van het park.

Bouwhoogte:

De ontworpen goothoogte (circa 11,30 meter) is strijdig met de beheersverordening, maar vergelijkbaar met de bestaande situatie (circa 11,50 meter). Tegelijkertijd sluit het relatief goed aan op omliggende goothoogten. Ruimtelijk is dit daarom goed voorstelbaar.

De ontworpen bouwhoogte (circa 15,15 meter) is strijdig met de beheersverordening, maar niet buitenproportioneel in vergelijking met omliggende panden. Het vormt geen aantasting voor de omliggende woonomgeving. Ook wordt er meer ruimte gecreëerd tussen de bebouwing en de perceelsgrens van Parkweg nr. 7, waardoor de (bouw)hoogte en breedte (zijtuin) een proportionele verhouding krijgen.

Beschermd stadsgezicht

Het bouwplan ligt in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Van Stolkpark Scheveningse Bosjes'. De vigerende beheersverordening 'Van Stolkpark-Scheveningse Bosjes' heeft onder meer tot doel deze bescherming te effectueren.

Het plan sluit op hoofdlijnen aan op de kenmerkende stedenbouwkundige opzet en structuur, en daarmee op de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht 'Van Stolkpark-Scheveningse Bosjes'. Het plan is aangepast, waarbij het balkon op de bovenste etage is komen te vervallen. Terrassen aan de voorzijde zijn alleen op de verdiepingen voorstelbaar, waar deze typologisch ook bij andere villa's in de wijk te vinden zijn. De thans vormgegeven balkons vormen geen aantasting van de cultuurhistorische waarde van dit rijksbeschermd stadsgezicht.

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.

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.

Risicogericht advies Veiligheidsregio Haaglanden:

De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert om een automatische blusinstallatie te realiseren in de stallingsgarage gezien de risico's van (elektrische) voertuigen. Dit is nodig om een repressieve inzet goed mogelijk te kunnen maken. Daarbij zouden uitgebrande (elektrische) voertuigen lastig te bergen zijn, aangezien hiervoor uitsluitend een autolift gebruikt kan worden.

De bij de aanvraag door een brandveiligheidsadviseur voorgestelde eenvoudigere oplossingen voor deze constatering, namelijk (1.) droge sprinklerinstallatie die gevoed moet worden door een blusvoertuig of (2.) het onder water zetten van de gehele stallingsgarage, acht de Veiligheidsregio niet toereikend omdat deze oplossingen onvoldoende zekerheid bieden dat een eventuele brand in de stallingsgarage beheerst kan worden. Beide alternatieven acht de Veiligheidsregio dan ook niet gelijkwaardig aan een automatische blusinstallatie. Gelet op milieuaspecten (vervuild bluswater) is het niet gewenst de gehele stallingsgarage onder water te zetten.

Geen parkeervergunning

Parkeren door gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat bewoners/gebruikers van het pand niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.

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 ‘Kappen’ is vereist voor het kappen van bomen;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Slopen in een beschermd stadsgezicht’ is vereist voor het slopen in een rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

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>

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, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>

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

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. 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://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding>.

Wet bodembescherming

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

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202007837/8289309

Archeologische monumentenzorg

Bij de grondwerkzaamheden kunnen archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Bijlage 2 (beantwoording van de ingekomen zienswijzen)

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

Ingekomen zienswijzen:

1. Zw1
2. Zw2
3. Zw3
4. Zw4
5. Zw5
6. Zw6
7. Zw7
8. Zw8

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

1. Reclamanten verzetten zich tegen de vormgeving, esthetiek en stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan. Daartoe is eerst in juli 2020 een zienswijze ingekomen. Later hebben reclamanten een tweede zienswijze ingestuurd met aanvullende stedenbouwkundige dan wel esthetische bezwaren. In januari 2022 hebben reclamanten een door Architectenbureau Scala opgesteld rapport aangeleverd waarin een tegen het welstandsadvies gerichte contra-expertise is vervat. In maart 2022 is vervolgens een tweede contra-expertise aangeleverd, ditmaal opgesteld door Stichting Dorp, Stad en Land. De in deze schriftelijke stukken weergegeven punten zijn voor zover zij op stedenbouwkundige dan wel esthetische gronden gebaseerd zijn – samengevat – de navolgende. In de stukken zijn ook stellingen en argumenten opgenomen die over andere onderwerpen dan esthetiek of stedenbouwkundige inpassing gaan. Deze komen aan bod in punten 2 e.v. (zw1, 2, 3, 4, 5, 7)
 - a. De geldende beheersverordening en de Welstandsnota verzetten zich tegen een bouwplan dat zo sterk contrasteert met de omgeving. De uitgangspunten van voornoemd beleid bieden maar een nauwe bandbreedte aan acceptabele stijlen. Het bouwplan opereert daar ver buiten;
 - b. Er is ingestemd met materiaalkeuzen, detaillering, en kleurstellingen die in de omgeving nergens voorkomen. Het ontwerp is simpel, repetitief, ‘functioneel’ en valt uit de toon bij de omgeving. De commissie beoordeelt het bouwplan als een goed ontworpen modern gebouw, maar daarbij is alleen gekeken naar het gebouw in isolement, niet naar de samenhang ervan met de bebouwing in de omgeving. Het gevelontwerp, de entree en de balkons passen geenszins bij de rijk geornamenteerde gebouwen in de omgeving;
 - c. Het plan is groter, dieper en breder dan de beheersverordening toestaat, en veel forser dan de bestaande bebouwing in het Van Stolkpark. Het plan maakt gebruik van goot- en bouwhoogten en een dieptemaat die in de omgeving nog niet voorkomen. De omvang is buitenproportioneel;
 - d. De welstandsbeoordeling die aan het besluit ten grondslag ligt is in conflict met de welstandsnota. De welstandsnota is niet (of niet goed) gevolgd.

2. De extra gemiddelde hoogte van het dak van 2-3 meter betekent dat het gebouw gedurende het gehele jaar meer middag- en avondzon weg zal nemen voor Hogeweg 8, 10 en 12 en vrijwel de hele dag voor de entree van Parkweg 9a; (zw2)
3. Het ondergrondse ontwerp gaat uit van een bouwput met een diepte van zeven meter onder het maaiveld, terwijl er aan beide zijden van de bouwput panden staan die gekwalificeerd zijn als rijksmonument die op grond van cultuurhistorische waarde beschermd dienen te worden. Reclamanten zijn van mening dat een bouwput van deze omvang en deze diepte onherstelbare schade zal toebrengen aan de rijksmonumenten. Reclamanten doen een beroep op de gemeente om maatregelen te treffen om deze rijksmonumenten te beschermen tegen de ongekende en onherstelbare schade die zal ontstaan als op enkele meters afstand een gigantische bouwput wordt aangelegd met een diepte van zeven meter; (zw1)
4. Reclamanten zien graag de afweging die gemaakt is van de argumenten voor renovatie tegen die van sloop en nieuwbouw. Een toelichting is temeer op zijn plaats ten aanzien van de buurpanden. Dit zijn rijksmonumenten waarvan de eigenaren voor elke bouwactiviteit tot in de kleinste details de goedkeuring van de gemeente nodig hebben. Alles met het oog op het bewaard blijven van ons cultuurbezit en het behoud van de oorspronkelijke stijl en sfeer in het Van Stolkpark. Zonder die verduidelijking zien reclamanten alleen een economisch motief voor sloop en nieuwbouw. Voor de ontwikkelaar staat maximale bewoning en dus rendement kennelijk voorop. Rendementseisen mogen echter nooit zwaarder wegen dan redelijke eisen van welstand. Een bouwplan moet passen in de omgeving; de omgeving hoeft zich niet aan te passen aan een plan; (zw1, 2)
5. Indien dit ontwerp op deze locatie doorgang kan vinden wordt bovendien een ongunstig precedent geschapen (als dit project wordt toegestaan, welke sloop en nieuwbouw kan dan nog worden tegengehouden?) en daarmee een verdere stap gezet naar de teloorgang van het Van Stolkpark; (zw1)
6. Een eerder ontwerp werd door uw commissie beoordeeld als “te fors voor deze locatie”, waarbij de uitdieping van het terrein aan de voorzijde volgens uw commissie “een aantasting vormde van de cultuurhistorische waarden in deze omgeving” (zie Verslag vergadering welstandscommissie 20190515/201905880). Ook gaf de commissie aan dat het een zware opgave voor de architect zou worden om een plan te ontwerpen dat naadloos past in het Van Stolkpark. De boodschap van de commissie was duidelijk. Het thans voorliggende ontwerp is nog massiever (omdat men meer onder de grond gaat). Bovendien zijn er niet minder maar juist meer appartementen voorzien dan in het eerste ontwerp: niet negen maar twaalf. Met verwijzing naar het Verslag vergadering welstandscommissie 20190515/201905880 waarin de commissie oordeelt dat “Hoewel de commissie het vervangen van het bestaande pand voor op deze plek vanzelfsprekender villabebouwing aanmoedigt, beoordeelt zij dit voorstel als te massaal op dit kavel en in deze van rijkswege beschermde omgeving”, vragen reclamanten zich af hoe de ontwikkelaar kan volharden in een ontwerp van deze omvang. Al zijn enkele aanbevelingen van de commissie opgevolgd, dat neemt niet weg dat het volume van de voorgestelde bebouwing niet lijkt te zijn aangepast, kortom nog steeds als te massaal karakteriseren is; (zw1, 2, 7)
7. Hoofdstuk 1, artikel 1 / 1.48 Beheersverordening 2013 definieert het peil als “de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld”. Uit de tekeningen DO.46.6 en 46.7 (p 391/392 van de aanvraag) blijkt dat de hoogte van het dak 14.20 meter is ten opzichte van het Peil P = 0, dat op 7,35 +NAP ligt. Dit Peil is 0,95 meter hoger dan de gemiddelde hoogte van het maaiveld (6,8-6,0 +NAP) dat volgens de definitie als Peil genomen moet worden. Gezien de maximale toegestane bouwhoogte van 14 meter boven Peil=0 (volgens de plankaart behorende bij de Beheersverordening), is naar het oordeel van reclamanten het huidige ontwerp 1,15 meter te hoog; (zw1)

8. De eerdergenoemde beginselaanvraag (Wcie 20190814/201905880) betrof 9 appartementen. Het huidige ontwerp bestaat uit 12 appartementen. Dit resulteert in een verdichting van de bewoning met het bijbehorende verhoogde verkeersgeneratie tot 85,2 voertuigbewegingen per etmaal. Een aanzienlijk deel van deze voertuigbewegingen zal gerelateerd zijn aan woon-werkverkeer. Gezien de beperkte capaciteit van de autolift is de verwachting van reclamant dat er 's avonds regelmatig 1 a 2 auto's op straat zullen moeten wachten op de lift en het overige woon-werkverkeer in de straat zal belemmeren; (zw1)
9. Op pagina 17 van de omgevingsvergunningsaanvraag staat dat "Het voorgenomen plan bestaat uit koop- en huurwoningen in het dure segment". Reclamanten vinden dat dit niet strookt met het ontwerp dat 4 appartementen bevat met een oppervlak kleiner dan 100 m². Men zou verwachten dat aspirant-kopers in het "dure segment" een groter appartement van meer dan 100 m² verlangen. De op Parkweg 2 gerealiseerde appartementen zouden tot voorbeeld kunnen strekken. Bij die appartementen kan overigens ook gemakkelijk op eigen terrein worden geparkeerd; (zw1)
10. Indien, ondanks de fundamentele bezwaren van de bewoners, het ontwerp op deze locatie zou mogen worden gerealiseerd, dan dient het volgens reclamant te worden aangepast: het aantal appartementen dient dan te worden verminderd tot maximaal 8, verdeeld over 4 woonlagen. Met betrekking tot de locatie van de parkeerlift bestaat de zorg dat deze zich slechts 2 meter van de erfgrans met nr. 7 bevindt en dat de diepte van de bouwput hiervoor (7+ meter) mogelijk tot verzakkingen van de fundatie van nr. 7 kan leiden die op minder dan 7 meter afstand ligt. Niet te vergeten de overlast (geluid en stank van uitlaatgassen van startende, weggrijpende auto's en de machinerieën) die de bewoners van nr. 7 van deze lift gaan krijgen. Het voorstel is om deze lift liefst 4m maar minimaal 2m naar het midden van het perceel te verplaatsen; (zw1)
11. Het voorgestelde tuinplan voorziet in het kappen en deels vervangen van 12 bomen, waaronder enkele gezichtsbepalende exemplaren. Het voornemen grote bomen te vervangen door nieuwe aanplant, die na enkele decennia dan ook tot grote bomen zijn uitgegroeid, doet er niet aan af dat het hier in feite om een kaalslag gaat waar geen noodzaak voor bestaat. Een aantal van deze bomen zijn bovendien belangrijk voor de visuele afscheiding met de burens en de toekomstige uitstraling van het te bebouwen perceel. In discussies met de projectleider van de ontwikkelaar hebben de direct omwonenden gevraagd om in ieder geval de volgende bomen te behouden:
 - De Amerikaanse linde in het trottoir midden voor het perceel. Deze boom staat op gemeentegrond en verwijdering en herbeplanting van een jonger exemplaar zal een lelijk gat slaan in de bomenrij die de gehele Parkweg aan beide zijden omzoomt. De voor de kap opgegeven reden is ook alleen dat die boom in de weg staat bij het bouwen. De omwonenden achten dat een ongeldige reden.
 - De 15 meter hoge esdoorn op de erfgrans met nummer 7. Deze boom schermst visueel een deel van de zijgevels van nummer 7 en 9 af en doorbreekt het "tunneleffect" dat ontstaat door de nauwe ruimte tussen de twee hoge zijgevels van nummer 7 en 9.
 - De 4 bomen aan de achterzijde van de tuin vormen een visuele afscheiding met de aangrenzende woningen aan de Hogeweg en moeten behouden worden om de privacy van de bewoners van betrokkenen inclusief die van nr. 9 te beschermen.
 - De bestaande begroeiing van heesters en bomen die een visuele afscheiding vormen tussen de ingangen van nummer 9 en nummer 9a dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Met name de Libanese Ceder op de rand van perceel 9a dient beschermd te worden. (zw1)
12. Voor de direct omwonenden is ook het proces van de eventuele sloop en nieuwbouw een bron van grote zorgen. Gezien de omvang van het project zullen bouwwerkzaamheden gedurende

een lange periode overlast bezorgen door zwaar bouwverkeer, geluid en stof. Bovendien is er een reële mogelijkheid dat schade wordt veroorzaakt aan omliggende rijksmonumenten en het groen door trillingen en/of verzakkingen. Indien vergunning voor sloop en nieuwbouw zou worden verleend, eisen de omwonenden dat de projectontwikkelaar al het mogelijke doet om schade aan omliggende woningen te voorkomen en overlast te minimaliseren. De grootste zorg is schade aan muren en funderingen van de monumentale gebouwen rond de bouwplaats door trillingen als gevolg van zwaar verkeer en bouwwerkzaamheden en/of verzakkingen als gevolg van het graven van een 7 meter diepe bouwput. De projectontwikkelaar dient bouwmethodes te selecteren die bovengenoemde risico's minimaliseren. Het is noodzakelijk om de huidige toestand van de omliggende woningen gedetailleerd vast te leggen om eventuele schade objectief te kunnen constateren. De projectontwikkelaar dient (op zijn kosten te zorgen voor nulmetingen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Alle ontstane schade aan muren, funderingen, groen en anderszins dient door de projectontwikkelaar te worden vergoed, ongeacht wie van de bij de bouw betrokken partijen schade heeft veroorzaakt; (zw1)

13. Bij een afwijking van de vigerende beheersverordening dient een ruimtelijke onderbouwing aanwezig te zijn. Aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, maar voor wat betreft het beschermd stadsgezicht, de cultuurhistorische waarden en de architectonische samenhang verwijst de ruimtelijke onderbouwing slechts naar verslagen van de Welstands- en Monumentencommissie. Dat betekent dat er geen afwijking wordt voorgesteld op die onderdelen van de Beheersverordening en toelichting die zien op behoud en versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit; (zw5)
14. In het welstandsadvies van mei 2019 wordt het beginselplan beoordeeld. Het wekt verbazing dat in dit advies niet van meet af aan gesproken wordt van een bouwhistorisch onderzoek/cultuurhistorische verkenning. Het college behoort de commissie inhoudelijk goed te informeren en daarbij hoort een overzicht van hoe de villa aan de Parkweg 9 tot een lelijk eendje is geworden. Het zou de moeite waard zijn om te onderzoeken hoe het komt dat het college na dit eerste advies toch doorzet 'in het algemeen belang' en in augustus het plan wéér voorlegt aan de Welstands- en Monumentencommissie. Was de commissie wel vooraf op de hoogte gebracht van de strijdigheden met de beheersverordening? In elk geval van hun eerste reactie geheel in lijn met de beheersverordening en de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht. En waarom is het plan in de commissie behandeld nu niet in overeenstemming met de indieningsvereisten van de Ministeriële regeling omgevingsrecht de volledige geveltekeningen zijn overlegd van het initiatief *in zijn omgeving* zoals bedoeld in art. 2.5 Mor? (zw5, 7)
15. Verschillende welstandsadviezen zijn onduidelijk en onzorgvuldig tot stand gekomen. Reclamant geeft daartoe diverse voorbeelden van termen die in de welstandsadviezen gebruikt zijn zonder dat deze in de Welstandsnota voorkomen, of die naar het oordeel van reclamant onjuist gebruikt zijn of voor meerdere interpretaties vatbaar zijn; (zw5)
16. Het valt op dat in Den Haag niet meer duidelijk geregeld is dat aan de beknopte schriftelijke adviezen de schriftelijke weergaven zijn gehecht van de inspraakteksten die in overeenstemming met art. 9.11, onder 2, van de Bouwverordening zijn ingebracht. Door omwonenden zijn inhoudelijke welstandsaspecten en vragen naar voren gebracht die in de advisering goeddeels onbeantwoord blijven; (zw5)
17. Blijkens de beheersverordening is er in het Van Stolkpark in het algemeen geen ontwikkeling te verwachten. Een vervangend bouwwerk moet daarom samenhang vertonen in materialen, kleuren en detaillering, in geleiding en verhoudingen, in volumeopbouw en schaal met de omringende bebouwing. De bestaande toestand in de omgeving is dus de maatstaf. In de Welstandsnota zijn deze voorwaarden ook opgenomen in de algemene criteria; (zw5, 7)

18. Tevens is in de Welstandsnota vastgelegd dat indien er sprake is van een bouwwerk in, aan of bij een monument, dit bouwwerk de architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden daarvan respecteert en leidt tot behoud of versterking van deze waarden. Het bouwplan is gesitueerd tussen een zestal rijksmonumenten aan de Parkweg en achter een zevende rijksmonument aan de Hogeweg. Dit criterium leidt ertoe dat er geen plaats is voor een eigentijds gebouw in een omgeving met klassieke villa's uit de 19^e en vroege 20^e eeuw; (zw5, 7)
19. Uit de bewoordingen van de welstandsadviezen is op te maken dat de commissie dwingende suggesties aan de initiatiefnemer heeft gedaan en daarbij een strak en hedendaags ontwerp heeft gepropageerd. De kaders die daartoe gehanteerd zijn in de beoordelingen schuiven de criteria uit de welstandsnota terzijde. Het college kan niet uitgaan van dit onzorgvuldige advies en zou het niet over moeten nemen; (zw5)
20. In de ruimtelijke onderbouwing wordt een verkeerde weergave van de maten van het bestemmingsvlak en het bouwvlak gegeven. Hierdoor ontstaat een onjuiste indruk met betrekking tot de overschrijdingen; (zw5)
21. In het ontwerp is niet duidelijk aangegeven welke installaties op het dak geplaatst worden. Er is een risico van geluidsoverlast en een zorgvuldig ontwerp binnen de relevante bouwnormen is vereist; (zw2)
22. Het is reclamanten opgevallen dat de brief van 14 december 2021 aan de commissie Ruimte niet de meest actuele informatie over het projectplan bevat. In zoverre lijkt deze commissie dus niet volledig (juist) te zijn geïnformeerd. De suggestie op blz. 3 van de brief dat na enkele aanpassingen aan het plan bewoners die eerder hadden geprotesteerd akkoord zijn gegaan en er nog slechts een aantal omwonenden is dat nog bezwaren heeft is eveneens onjuist; (zw3, 7)
23. Reclamant wil geen bezwaar maken tegen het ontwerp dat er nu ligt. Al een paar jaar kijkt deze naar een verloederd en lelijk pand dat slecht onderhouden wordt. Reclamant vindt het ontwerp een verbetering van de buurt en dit mag er wat reclamant betreft komen. Diens naam staat onterecht in een zienswijze. Reclamant verzoekt om niet langer als reclamant te worden beschouwd; (zw6)
24. De gemeente heeft ter uitwerking van haar taak om beschermde stadsgezichten te bewaren in 1999 de nota 'Bouwen en behouden in beschermde stadsgezichten' opgesteld. Daarin is voor rijksbeschermde stadsgezichten een stratenordening opgenomen waarin de Parkweg voor een groot deel is aangewezen als straat van de 1^e orde. Deze ordening is overgenomen in de Welstandsnota Den Haag 2004. Daarin is 'behoud, tenzij' het motto en moet in het zeer uitzonderlijke geval dat nieuwbouw toch toegestaan moet worden de nieuwbouw uiterst zorgvuldig in de omgeving ingepast worden; (zw7)
25. Onlangs is in een uitspraak van de Raad van State van 10 maart 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:521) bekrachtigd dat de Welstandsnota 2004 van toepassing is en dat daarom rekening gehouden moet worden met de stratenordening. In de uitspraak stelt de RvS vast dat ten onrechte in de welstandstoets geen rekening gehouden is met deze stratenordening en dat het besluit daarom een motiveringsgebrek bevat; (zw7)
26. Percelen in het Van Stolkpark hebben de dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie'. Voor bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt dat in geval van strijdigheid de cultuurhistorische waarden voorrang hebben op onder meer de algemene bouw- en afwijkingsregels. Onder afwijkingsregels vallen ook de bepalingen die de grondslag kunnen vormen voor een afwijking op een planologische regeling. In een commissiebrief van 17 november 2015 wordt over deze dubbelbestemming opgemerkt: "Omdat het behoud van die waarden van een hoger belang wordt gezien dan van de andere bestemmingen geeft het bestemmingsplan zelf in regels aan dat bij mogelijke strijdigheid met de cultuurhistorische waarden deze laatste voorgaan"; (zw7)

27. De locatie van het bouwplan ligt in een eerste ordestraat, zoals blijkt uit de kaart die is aangehecht als bijlage 6 van de geldende beheersverordening. Het huidige gebouw heeft geen monumentale status. Het was oorspronkelijk een sierlijk villa, maar daaraan is sindsdien veel veranderd waardoor het gebouw er esthetisch sterk op achteruit is gegaan. De huidige matige staat van het gebouw mag niet bepalend zijn voor de vraag of nieuwbouw is in te passen in de omgeving. Dit moet worden benadrukt omdat de ontwikkelaar betoogt dat het plan een enorme verbetering zou vormen ten opzichte van de huidige situatie. De voor de beoordeling van bouwplannen in een eerste ordestraat maatgevende 'oorspronkelijke situatie' kan uiteraard niet worden afgemeten aan de staat van het gebouw dat men wil vervangen. Anders zou het niveau van bescherming steeds verder omlaaggaan; (zw7)
28. In het ontwerpbesluit luidt het eindoordeel over de 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." Hieruit volgt echter dat het ontwerpbesluit ontoereikend is gemotiveerd. Het woord 'en' suggereert dat er een eigen beoordeling heeft plaatsgevonden en daarnaast wordt aangesloten bij de advisering door de welstandscommissie. Een eigen beoordeling ontbreekt evenwel, omdat de motivering ertoe is beperkt tot de ingewonnen advisering; (zw7)
29. Er is temeer sprake van een motiveringsgebrek omdat de ligging van het pand aan een eerste ordestraat niet bij de beoordeling is betrokken. Vaste regel bij nieuwbouw in een eerste ordestraat is dat de vervangende bebouwing niet de bouwmassa van de bestaande bebouwing mag overschrijden; (zw7)
30. In de in het ontwerpbesluit opgesomde welstandsadviezen worden de adviezen die gegeven zijn in de beginseluitspraak achterwege gelaten. Dat er al welstandsadviezen zijn gegeven in het voortraject is ook niet vermeld. Het eerste advies in de beginseluitspraak was erg negatief. In het tweede advies in de beginseluitspraak, midden in de vakantieperiode, bleek het oordeel in drie maanden tijd te zijn omgeslagen. Ineens waren omvang, volumeopbouw en geleiding wel in orde. Dit terwijl het volume slechts beperkt was teruggebracht. Hoe kan dat? Daarnaast gevraagd heeft de ontwikkelaar toegelicht dat na het eerste advies intensief overleg is gevoerd met de afdeling Stedenbouw van DSO. Die afstemming zou ertoe hebben geleid dat DSO informeel groen licht heeft gegeven voor een iets minder diep bouwplan. Er moest nog wel een aantal aanpassingen gedaan worden, maar toestemming daarvoor is toen kennelijk ook al in het vooruitzicht gesteld. Het spreekt vanzelf dat een dergelijke achterkamertjesdeal niet de inspraakrechten van omwonenden mag uithollen; (zw7)
31. In het ontwerpbesluit wordt een vergunning verleend voor het bouwen van 11 appartementen. Op het moment dat het ontwerpbesluit werd vastgesteld stond echter al enige tijd vast dat het project 'slechts' 10 appartementen omvat. Voor het vergunnen van de bouw van een gebouw met 11 appartementen bestaat geen feitelijke grondslag; (zw7)
32. In het ontwerpbesluit geeft het college aan het eens te zijn met de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en deze onderdeel te maken van de motivering van het besluit. Op de ruimtelijke onderbouwing is echter een hoop aan te merken. Zo wordt de bestaande situatie onnodig negatief aangezet, worden passages uit algemene beleidsdocumenten van het rijk, de provincie en de gemeente geciteerd die voorbijgaan aan de kenmerken van de beschermde omgeving waarin het plangebied ligt, en wordt uiteenlopende regelgeving langsgelopen waaraan het plan moet voldoen (o.a. archeologie, brandveiligheid, luchtkwaliteit), maar dat een bouwplan aan deze regels moet voldoen is vanzelfsprekend en hoort niet beloond te worden met een vergunning om groter te bouwen dan normaal is toegestaan; (zw7)
33. Uit de ruimtelijke onderbouwing dient te blijken waarom een afwijking van een planologische regeling in het algemeen belang noodzakelijk is – er moet beschreven worden welk algemeen

belang met de afwijking wordt nagestreefd. De afwijking moet daartoe een geschikt middel zijn en mag wat betreft effecten op de omgeving niet verder gaan dan noodzakelijk. Anders zou de uitzondering de regel kunnen worden, met als pervers gevolg dat ontwikkelaars feitelijk hun eigen ruimtelijke regels zouden kunnen bepalen door een soort ad hoc bestemmingsplan aan te leveren voor hun eigen bouwplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet waarom de aanzienlijke volumeoverschrijdingen door een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk of gerechtvaardigd zouden zijn. Omdat iedere verdere motivering ontbreekt, is het besluit tevens in strijd met het motiveringsbeginsel; (zw7)

34. Noch de motivering van het ontwerpbesluit, noch de ruimtelijke onderbouwing bevat een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening wordt gehouden. Het ontwerpbesluit rust daarom niet op een deugdelijke motivering. In zienswijzen op de verschillende vergaderingen van de welstandscommissie hebben omwonenden aandacht gevraagd voor de monumentale buurpanden. Zij menen dat door de realisatie van de nieuwbouw het karakteristieke straatbeeld wordt aangetast, des te meer omdat er ook een prachtige straatboom wordt gekapt. Het college heeft daar ten onrechte geen rekening mee gehouden nu de gegeven beoordeling uitsluitend steunt op de tekortschietende ruimtelijke onderbouwing; (zw7)
35. In het ontwerpbesluit overweegt het college dat hoewel het zichtbare bouwvolume 40% groter is dan dat van het bestaande gebouw, het in “dit uitzonderlijke geval” “ruimtelijk voorstelbaar” is om af te wijken van de bouwregels. Het college laat echter na te motiveren waarom het hier zou gaan om een ‘uitzonderlijk geval’. Het criterium ‘ruimtelijk voorstelbaar’ is bovendien niet het juiste criterium. Het is te onbestemd en te weinig onderscheidend om te worden toegepast. Er is immers zo veel ‘voorstelbaar’. Ook overige overwegingen in dezelfde motivering, waaronder dat de uitbreiding met name wordt veroorzaakt door het relatief smalle volume zijwaarts, en dan het bouwwerk meer symmetrisch op de kavel gesitueerd is dan het bestaande gebouw, vormen geen deugdelijke redenen om een afwijking van het voorgeschreven bouwvolume en bouwvlak toe te staan; (zw7)
36. Het is onjuist dat er aan de Parkweg grotere bouwwerken staan. Dat het plan wordt vergeleken met de Parkweg 2 is een gotspe. De twee aparte maar met elkaar verbonden villa’s op de Parkweg 2 (die samen zes ruime appartementen bevatten) hebben een compleet andere volumeopbouw, bouwmassa en aanzien dan het voorgestelde bouwwerk. De vergelijking gaat compleet mank; (zw7)
37. Het gebouw is maar liefst 13% hoger dan de beheersverordening toestaat. Het ontwerpbesluit vergoelijkt deze schending van de regels door te spreken van een “minimale overschrijding van de afwijkingsregels”. Dus niet een overschrijding van de regels, maar van de afwijkingsregels. Dit illustreert nog maar eens hoe het besluit zich van gezocht en eufemistisch taalgebruik bedient om de aanvrager ter wille te zijn; (zw7)
38. Miskend wordt dat de beheersverordening geen afwijkingsmogelijkheid kent, zodat wat betreft de bouwhoogte moet worden uitgegaan van het verschil tussen de bouwhoogte die wordt voorgesteld en de bouwhoogte die is toegestaan. Op een gebouw dat al erg hoog oogt maakt een extra 13% een wezenlijk verschil dat niet zomaar kan worden weggerelativeerd. Opnieuw geldt dat de situering van het pand in het midden van de kavel niet het toestaan van meer volume rechtvaardigt. Het toestaan van extra hoogte is bovendien in strijd met de regels voor nieuwbouwwerken op een locatie aan een eerste ordestraat. Die regels kunnen niet met de ingediende ruimtelijke onderbouwing opzij worden gezet. Dat geldt ook voor de regel uit art. 24 van de beheersverordening dat de cultuurhistorische waarden in het rijksbeschermd stadsgezicht voorgaan op de daarmee strijdige bouwregels; (zw7)
39. Het college overweegt: “Terrassen aan de voorzijde zijn alleen op de verdiepingen voorstelbaar, waar deze typologisch ook bij andere villa’s in de wijk te vinden zijn. De thans

vormgegeven balkons vormen geen aantasting van de cultuurhistorische waarde van dit rijks beschermd stadsgezicht.” De gegeven motivering is ontoereikend. Aangezien de balkons aan de voorkant de enige buitenruimten van de betrokken appartementen zijn, zullen zij functioneel en zichtbaar worden gebruikt voor buitenactiviteiten van de bewoners (zonnen, borrelen, etc.). In zoverre geven de gelikte computerplaatjes geen reëel beeld van hoe de voorkant er werkelijk uit zal zien. Mede door deze utilitaire functie vormen de toch al grof uitgevallen balkons een aantasting van de cultuurhistorische waarden van dit rijksbeschermd stadsgezicht; (zw7)

40. Tegen het tuinplan dat in de aanvraag zit bestaan verschillende bezwaren. (zw7)
- a. Er zullen 10 bomen gekapt worden, waaronder een majestueuze boom langs de weg. Deze kaalslag leidt juist tot minder in plaats van meer groen. Het weghalen van bomen doet afbreuk aan de uitstraling van het park. Dat een deel van de huidige tegelbestrating rond het pand wordt vervangen door tuin doet hieraan niet af. Het voorgestelde groen past niet in een parkachtige tuin. Het oordeel dat het plan bijdraagt aan een ‘stevige vergroening’ is onbegrijpelijk;
 - b. Het college heeft onvoldoende onderzocht wat het tuinplan precies inhoudt. Ook in zoverre is het besluit onzorgvuldig voorbereid. Er zijn veranderingen geweest in de plannen voor het kappen van bomen en daarover is geen goede documentatie bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd;
 - c. Het door de gemeente goedgekeurde tuinplan is incompleet. Een hulstboom met stamomtrek van 39 cm is daarin niet aangegeven;
 - d. In de recent ingediende kapaanvraag wordt ‘boom 2’ (Amerikaanse linde) als te kappen boom aangegeven. Aanvankelijk zou deze boom blijven staan, maar eind 2020 werd bekend dat hij vermoedelijk toch gekapt moest worden omdat hij in de weg zou staan. Dat leidde direct tot onbegrip. Eind 2021 werd gezegd dat de boom toch gespaard kon blijven. Dat goede nieuws bleek al snel op een misverstand te berusten. Voor het kappen van deze boom wordt geen andere reden gegeven dan ‘dat het niet in het plan past’. Wij vermoeden dat men deze boom uitsluitend wil kappen ten behoeve van een verhoogde efficiëntie van de uitvoering. Volgens ons dient de ontwikkelaar een andere oplossing te zoeken; verplaatsing van een lantaarnpaal en het (tijdelijk) weghalen van het hek zou veel toegangsruimte moeten opleveren. Daarnaast kan niet tot kappen worden overgegaan zo lang de nieuwbouw niet onherroepelijk is vergund.
41. In de ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat de vroedmeesterpad in de omgeving aanwezig is, maar dat het terrein van de Parkweg 9 door de aanwezigheid van veel verharding en stenen tuinmuren geen functioneel leefgebied is voor het dier. Deze conclusie is onjuist. De planlocatie wordt begrensd door de tuinen van de Parkweg 7 en 9a. Beide tuinen hebben een waterpartij (een vijver). De aanwezigheid van de vroedmeesterpad is vastgesteld in beide tuinen en ook in andere tuinen tussen de huizen aan de Hogeweg en die aan de Parkweg. De begrenzing van beide tuinen met de planlocatie bestaat grotendeels uit een open hekwerk in een doorlopende groenstrook en vormt geen belemmering voor amfibieën om tussen de tuinen te migreren. Dat gebeurt ook. Het geluid van de vroedmeesterpad is in de zomermaanden duidelijk hoorbaar. Over de aanwezigheid van de vroedmeesterpad op de planlocatie bestaat geen twijfel. Daarom zullen tijdens de bouw maatregelen ter bescherming van deze soort genomen moeten worden, in overeenstemming met de Wet natuurbescherming; (zw7)
42. In de directe omgeving van de bouwlocatie worden regelmatig vleermuizen gesignaleerd. Niet is gebleken dat daar enig serieus onderzoek naar gedaan is; (zw7)

43. Private initiatiefnemers moeten voor hun bouwproject steun en draagvlak zien te creëren in de buurt waar zij hun project willen realiseren. Indien de gemeente voor het plangebied een PUK opstelt, wordt daarin beschreven hoe de initiatiefnemer deze ‘participatie’ vorm kan geven. Voor de Parkweg 9 is geen PUK opgesteld, maar het valt niet uit te sluiten dat de ontwikkelaar is afgegaan op het PUK voor het appartementengebouw Duinweg 35. De in die PUK genoemde wenken zijn hier slechts beperkt gevolgd. De eerste kennismaking met de directe burens vond pas in januari 2020 plaats. Kort daarna zijn zij uitgenodigd voor een gesprek op het kantoor van de ontwikkelaar. Zij hebben toen vragen gesteld en zorgen geuit die de ontwikkelaar heeft aangehoord. Daar is het bij gebleven. De projectleider heeft later enkele aspecten van de plannen aan direct omwonenden toegelicht, een maal ter plaatse en een maal digitaal. Met de toen geuite zorgen is niets gedaan. De projectleider heeft ook direct omwonenden geïnformeerd over volgende stappen, zoals de datum van een volgende welstandsvergadering en – recent – het indienen van een aanvraag voor een kap- en sloopvergunning. Dat is gewaardeerd, maar de ontwikkelaar heeft bijvoorbeeld niet gewezen op de brief van 14 december 2021 van b&w aan de commissie Ruimte van de raad. De informatieverstrekking is in zoverre enigszins selectief. In de communicatie naar de gemeente over de betrokkenheid van de buurt heeft de ontwikkelaar een te rooskleurig beeld geschetst van de steun in de wijk. Zo staat in de ruimtelijke onderbouwing dat er na overleg en afstemming met de omgeving aanpassingen zijn doorgevoerd aan het plan om aan de omgeving tegemoet te komen. De passage heeft het college zonder meer voor juist aangenomen. De informatie klopt echter niet, als daarmee inderdaad is bedoeld te suggereren dat genoemde aanpassingen op het allereerste plan op hun verzoek zouden zijn doorgevoerd. Op die manier is een onjuiste beeldvorming van de positie van omwonenden ontstaan. Ten tweede is de gemeente selectief geïnformeerd en is daardoor op het verkeerde been gezet. Op 11 januari 2019 communiceerde de ontwikkelaar aan DSO dat de eigenaren van de Parkweg 9a “positief verrast waren en onderschreven dat nieuwbouw beter is dan appartementen in het bestaande gebouw. Met hen hebben wij de afspraak gemaakt dat zij medewerking zullen verlenen aan het plan, zoals eind vorig jaar met de gemeente besproken.” In het bericht staat ook dat van de andere buurman ook een positieve reactie wordt verwacht. Zoals gezegd vond pas in januari 2020, een jaar na de genoemde mail, de eerste ontmoeting plaats met de werkelijke burens. Zo komen de fabeltjes de wereld in. Omdat DSO klakkeloos lijkt af te gaan op wat de ontwikkelaar zegt en aanlevert heeft het ook kunnen gebeuren dat de brief van 14 december 2021 aan de commissie Ruimte, waaraan als bijlage 1 de ruimtelijke onderbouwing was gehecht, ten onrechte vermeldt dat na enkele aanpassingen bewoners die eerder hadden geprotesteerd akkoord zijn gegaan en nog slechts een aantal omwonenden bezwaren heeft. Het opgeroepen beeld dat de wijk zich in de bouw kan vinden en alleen nog een enkel lastpak dwarsligt, klopt niet. De gemeenteraad is in zoverre onjuist geïnformeerd. (zw7)
44. Naar aanleiding van de gegevens die in antwoord op een informatieverzoek van reclamant zijn geopenbaard is zienswijze 7 op 9 mei 2022 aangevuld. De aanvulling ziet op de volgende punten. (zw8)
- Informatieverstrekking aan omwonenden is pas in december 2019 begonnen, dus nadat het college een positieve beginseluitspraak over het plan had gedaan;
 - De initiatiefnemer heeft alleen de twee directe burens van de bouwlocatie benaderd en heeft zelf geen contact gezocht met de over- en achterburens. Er is geen bewonersbijeenkomst georganiseerd terwijl de initiatiefnemer had beloofd dat wel te doen;
 - Nadat de initiatiefnemer door omwonenden is benaderd, heeft hij hen slechts selectief en ontijdig geïnformeerd, en op punten ook onjuist. Met de kritiek van omwonenden is nauwelijks iets gedaan;

- d. De initiatiefnemer moet vanaf begin 2020 geweten hebben dat er breed gedragen en fundamentele bezwaren leefden tegen het bouwplan. De reden dat de ontwikkelaar geen millimeter wil bewegen laat zich raden: minder volume betekent minder opbrengst en hoogwaardiger bouwen betekent hogere kosten;
- e. Met commentaar en suggesties van omwonenden is vrijwel niets gedaan. Daarover heeft de initiatiefnemer naderhand ook de verkeerde indruk over gewekt bij de gemeente. Er zijn wel enige wijzigingen in het ontwerp aangebracht, maar voornamelijk naar aanleiding van commentaar van de welstandscommissie. Niet op verzoek van omwonenden;
- f. Ook aan commentaar van de Wijkvereniging Van Stolkpark is minimaal gehoor gegeven. De initiatiefnemer heeft alleen veranderingen gemaakt als dat door de welstandscommissie werd afgedwongen;
- g. De ontwikkelaar heeft aan de gemeente geen eerlijk beeld geschetst van de participatie van de wijk. Als gevolg daarvan heeft het college de raad ook onjuist geïnformeerd. Kennelijk heeft de initiatiefnemer ingeschat voldoende sterk te staan met een positieve beginseluitspraak, een positief welstandsadvies en een deal met de afdeling Stedenbouw;
- h. Al met al heeft de initiatiefnemer een strategie uitgevoerd waarbij onderhandeld is met ambtenaren, een veel te groot eerste ontwerp iets kleiner gemaakt is en dat als grote concessie is gepresenteerd, omwonenden te laat en te weinig zijn geïnformeerd, de afdeling Vergunningen van de gemeente geholpen is om alles rond te krijgen en op b&w druk is gezet om de vergunning te verlenen. Dat de gemeente op ambtelijk niveau hieraan meewerkt en alles wat de ontwikkelaar aanlevert klakkeloos lijkt over te nemen is verontrustend. Van het beschermd stadsgezicht Van Stolkpark blijft op die manier ook maar weinig over.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. De overschrijding van de bebouwingsmogelijkheden uit de geldende beheersverordening hebben wij getoetst en is vanuit stedenbouwkundig opzicht niet bezwaarlijk. De voorgestelde volumes zijn goed passend bij de grootte van het perceel. Zowel de bouwhoogte als de massa's en situering daarvan zijn vormgegeven op een manier die recht doet aan de situatie. De afwijking van de bouwregels is, zoals nader gemotiveerd in ons besluit, vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet bezwaarlijk. Wij hebben het plan uitvoerig getoetst aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht en hebben het plan ter beoordeling van de esthetiek voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie. De Commissie heeft op 7 april 2021 positief over het bouwplan geoordeeld. Wij kunnen ons met dit oordeel verenigen. De twee aangeleverde rapporten met contra-expertises op het gebied van welstand zijn voor ons aanleiding geweest om de Welstands- en Monumentencommissie te vragen of deze rapporten haar aanleiding geven de eerdere beoordeling te herzien. De Commissie heeft ons in brieven van 21 februari 2022 en 20 april 2022 met zorgvuldige onderbouwingen bericht dat dit beide malen niet het geval is. De brieven met reactie van de Welstands- en Monumentencommissie zijn als aparte bijlagen bij deze beantwoording van zienswijzen gevoegd. Het welstandsadvies van 7 april 2021 en de twee brieven tezamen vormen naar ons oordeel een zuiver en deskundig onderbouwde beoordeling van het bouwplan aan de hand van de redelijke eisen van welstand en de te beschermen waarden van het beschermd stadsgezicht. Hoewel duidelijk is dat verschillende partijen verschillende opvattingen hebben over de esthetische beoordeling van het bouwplan, kennen wij aan de

- beoordeling van de Welstands- en Monumentencommissie van Den Haag doorslaggevende betekenis toe;
- ad 2. Het bouwplan heeft inderdaad gevolgen voor de bezonning op naburige percelen. Er geldt geen landelijke norm ten aanzien van bezonning, maar Den Haag hanteert de op de lichte TNO-norm gebaseerde Haagse bezonningsnorm. Deze norm ziet niet op de bezonning van buitenruimten en op percelen maar alleen op de bezonning van gevels van woningen. In deze norm is kortgezegd bepaald dat de gevels van woningen op 19 februari (en 21 oktober), bij een zonhoogte van meer dan 10 graden, minimaal 2 uur zon moeten vangen. Er wordt een meetpunt gehanteerd op 75 centimeter hoogte in het midden van de gevel. Bezonning op de voor- en achtergevel mag bij elkaar worden opgeteld. Aanvrager heeft bezonningsstudies aangeleverd waarin de bezonning van naburige gebouwen aan de hand van deze norm wordt berekend. Uit die studies blijkt dat aan de Haagse bezonningsnorm wordt voldaan. Let wel: de Haagse bezonningsnorm beschermt alleen de bezonning op de gevels van woningen en dus niet de zoninval in tuinen. Om deze reden komt er geen berekening van de zoninval in tuinen voor in de bezonningsstudie;
- ad 3. Hoe de vergunning uitgevoerd wordt is in beginsel geen onderdeel van de belangenafweging die in het kader van de aanvraag plaatsvindt. Zie in dit verband ook het antwoord ad 12. De gemeente is niet de partij die maatregelen dient te treffen, die plicht rust te allen tijde op de vergunninghouder en diens uitvoerders. Reclamanten stellen dat de graafwerkzaamheden schade zullen veroorzaken aan de naastgelegen panden. Dat staat geenszins vast. Het is eenieder er alles aan gelegen om schade tijdens de bouw te voorkomen. Ook zullen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouw- en sloopveiligheidsplan en een set constructietekeningen en -berekeningen bij de gemeente aangeleverd moeten worden waaruit blijkt dat de constructie het bouwplan kan dragen en de bouw- en sloopwerkzaamheden zonder gevaar voor de eigendommen van derden kunnen plaatsvinden. Er zijn verschillende maatregelen waarmee dit bereikt kan worden. De keuze voor de in dit geval meest geschikte maatregelen is aan vergunninghouder en diens uitvoerders;
- ad 4. De gemeente gaat niet over de overwegingen die tot de vorming van het plan hebben geleid en heeft ook geen rol gespeeld bij het maken van het ontwerp. De rol van de gemeente blijft beperkt tot het beoordelen van het opgestelde bouwplan zoals dat in de aanvraag is weergegeven en, bij plannen die vergund worden, het toezicht op de uitvoering daarvan;
- ad 5. Deze stelling delen wij niet. Elk bouwplan, en elke vergunningaanvraag, wordt beoordeeld naar zijn eigen inhoud en naar de omstandigheden waar op dat moment sprake van is. Er is bij het vergunnen van het onderhavige bouwplan geen sprake van een situatie die toepasbaar is op het hele Van Stolkpark. Van precedentvorming die de sloop van de hele wijk mogelijk maakt is geenszins sprake;
- ad 6. Wij merken op dat het plan waarnaar reclamanten verwijzen een beginseluitspraak is waarop positief geoordeeld is, ook door de Welstands- en Monumentencommissie in haar advies van 14 augustus 2019. Dat de Commissie een negatief advies heeft uitgebracht op een eerdere vorm van het bouwplan die nu niet meer van toepassing is, heeft geen betrekking op de beoordeling van de huidige aanvraag. Elementen van het bouwplan zijn naar aanleiding van het negatieve advies aangepast zodat bezwaren van de Commissie zijn weggenomen. De beoordeling van de definitieve vergunningaanvraag vindt dan ook plaats aan de hand van het definitieve ontwerp zoals dat weergegeven is in de door aanvrager aangeleverde stukken. Eerdere ontwerpen hebben nu niets meer met de (beoordeling van de) aanvraag en het besluit op de aanvraag te maken;
- ad 7. Het klopt dat er sprake is van een overschrijding van de in de beheersverordening toegestane bouwhoogte. Op de bouwtekeningen wordt een kleine overschrijding reeds aangegeven, en omdat het maaiveld aan de achterzijde van het bouwplan wordt verlaagd is de overschrijding

- ook groter dan op de tekeningen is aangegeven. Deze overschrijding van de toegestane bouwhoogte is in de beoordeling van het bouwplan meegenomen en akkoord bevonden. Het handelen in strijd met deze regel maakt dan ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning;
- ad 8. De beginselaanvraag zag inderdaad op 9 appartementen, maar dat is niet wat er nu voorligt; de aanvraag ziet op 11 appartementen met een ondergrondse stallingsgarage. Het scenario dat reclamant schept is niet onderbouwd. O.a. autobezit, werktijden en thuiswerkpercentages zijn daarin bepalende factoren. Maar ook als de praktijk zou uitwijzen dat de aanname geheel of gedeeltelijk correct is: het scenario van 1 à 2 op straat wachtende auto's is geen onaanvaardbare situatie. Bovendien is in de ruimtelijke onderbouwing ook aandacht geschonken aan het verkeerseffect van het bouwplan. Van een negatief verkeerseffect op de omgeving is niet gebleken;
- ad 9. De in de zienswijze gelegde relatie tussen het oppervlak van de woningen en de typering 'duur segment' volgen wij niet en doet voor de beoordeling van de aanvraag niet ter zake. De beheersverordening staat bovendien wonen toe zonder eisen te stellen aan de grootte van woningen. De realisatie van woningen van uiteenlopende maten en voor uiteenlopende doelgroepen is op deze locatie daarom altijd mogelijk geweest;
- ad 10. De voorstellen die reclamanten opperen volgen wij niet. Het bouwplan voldoet in zijn huidige vorm aan de relevante planologische uitgangspunten en het gemeentelijk beleid en verdere aanpassingen zijn dus niet meer nodig. Mochten reclamanten verdere wijzigingen desondanks wensen, dan kunnen reclamanten daartoe rechtstreeks met de initiatiefnemer in overleg treden. Voor wat betreft het punt over verzakkingen en andere schade verwijzen wij naar de antwoorden ad 3 en 12. Dat (het gebruik van) de autolift op de voorziene plek zal zorgen voor geluids- of geuroverlast wordt niet onderbouwd. In de ruimtelijke onderbouwing is ook aandacht geschonken aan de effecten van het bouwplan op het woon- en leefklimaat van reclamanten. Bij de beoordeling zijn o.a. geur- en geluidshinder betrokken. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan de daarvoor geldende grenswaarden en dat negatieve gevolgen voor de omgeving niet zijn gebleken;
- ad 11. De inrichting van een tuin is geen Wabo-activiteit en kan dus niet door de gemeente gereguleerd worden. Het kappen van bomen is wel vergunningplichtig, maar de kapactiviteit is door de aanvrager niet in de huidige aanvraag omgevingsvergunning opgenomen. Aanvrager is ervan op de hoogte dat hiervoor nog een aparte omgevingsvergunning vereist is en heeft deze op 22 februari 2022 aangevraagd. In het kader van die aanvraag zal een beoordeling aan het Haags groenbeleid plaatsvinden. Bezwaren tegen het kappen van de bomen kunnen reclamanten in die procedure naar voren brengen. Dit punt zal in de huidige procedure verder buiten beschouwing gelaten worden;
- ad 12. De uitvoering van het bouwplan maakt in beginsel geen onderdeel uit van het toetsingskader van de gevraagde vergunning. Met andere woorden, een vergunning wordt niet geweigerd op grond van het feit dat de bouw overlast kan veroorzaken. Overlast tijdens de bouwperiode is zeker vervelend, maar in een stedelijke omgeving simpelweg nooit geheel te voorkomen. De uitvoerder van de vergunning is verantwoordelijk voor alle gevolgen van zijn handelingen en dient dus zorg te dragen voor een sloop- en bouwveiligheidsplan waarmee schade voorkomen wordt. Daarnaast moeten voor aanvang van de bouwwerkzaamheden constructiegegevens aangeleverd worden die uitwijzen dat de te realiseren constructie voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden. Mocht er tijdens de bouw dan toch schade optreden, dan is dat een civielrechtelijke kwestie tussen de vergunninghouder en de betrokken derde(n). De gemeente is hierin geen partij;
- ad 13. Art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3° vereist dat de motivering van het besluit – oftewel de omgevingsvergunning voor handelen in strijd met de beheersverordening – een ruimtelijke onderbouwing bevat. Die ruimtelijke onderbouwing bestaat niet alleen uit de stukken die door

de aanvrager zijn aangeleverd. Het besluit wordt mede onderbouwd door de stedenbouwkundige beoordeling die door de gemeente wordt uitgevoerd, alsmede het advies dat door de Welstands- en Monumentencommissie is uitgebracht. Er is derhalve geen sprake van een motiveringsgebrek;

- ad 14. Een aanvraag beginseluitspraak is geen aanvraag omgevingsvergunning maar een vorm van vooroverleg. De Regeling omgevingsrecht (Mor) is enkel op aanvragen om omgevingsvergunningen van toepassing en niet op aanvragen voor een beginseluitspraak. Er kan daarom bij een aanvraag beginseluitspraak onmogelijk sprake zijn van een onvolledige aanvraag. Een bouwhistorisch onderzoek dan wel cultuurhistorische verkenning zijn geenszins noodzakelijk om tot een goede eerste beoordeling te kunnen komen. De Welstands- en Monumentencommissie is daartoe met kennis en expertise geëquipeerd. De aangeleverde stukken bevatten ook voldoende informatie om een beginseluitspraak te kunnen doen. Het is gebruikelijk om een initiatiefnemer de kans te bieden om na een negatieve beoordeling het bouwplan aan te passen om de opgeworpen bezwaren weg te nemen. Dat is de reden dat wij het bouwplan een tweede keer aan de commissie hebben voorgelegd. Tot slot: in de stukken is de omgeving voldoende weergegeven. De bepalingen uit de Mor zijn er bovendien op gericht om aaneengesloten bebouwing inzichtelijk te maken. In het geval van de Parkweg 9 is er geen sprake van belendende bebouwing;
- ad 15. Deze stelling delen wij niet. De verkregen welstandsadviezen zijn goed leesbaar en hebben goed uiteengezet welke onderdelen van het bouwplan in strijd waren met de redelijke eisen van welstand. De door reclamant aangehaalde voorbeelden treffen in onze optiek geen doel. De commissie heeft in haar adviezen gebruikgemaakt van termen die bij de esthetische beoordeling van bouwplannen gebruikelijk en begrijpelijk zijn. Er hoeft in een welstandsnota geen grondslag opgenomen te zijn om bepaalde terminologie te kunnen gebruiken. Dat zou ook buiten het doel en de reikwijdte van de Welstandsnota vallen;
- ad 16. Op de commissie rust geen verplichting om in de bouwplanadvisering ook de beantwoording van inspraakteksten op te nemen. De commissie heeft de taak om bouwplannen in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning te beoordelen. De inbreng van insprekers wordt daarbij betrokken, maar hoeft niet schriftelijk beantwoord te worden. Welstandsadvisering vormt geen besluit met bijbehorende zienswijzenprocedure;
- ad 17. Ons is niet duidelijk waarop reclamant de verwachting baseert dat er in het Van Stolkpark blijkens de beheersverordening geen ontwikkelingen te verwachten zijn. Een beheersverordening is van nature weliswaar conserverend opgesteld, maar dat betekent niet dat nieuwe ontwikkelingen niet te verwachten zijn; het betekent alleen dat er, anders dan bij bestemmingsplannen, geen (grote) nieuwe ontwikkelingen bij recht in de beheersverordening opgenomen worden. Dat staat los van de mogelijkheid die een initiatiefnemer heeft om een omgevingsvergunning voor een nieuwe ontwikkeling aan te vragen. Dat beheersverordeningen conserverend van aard zijn zorgt evenmin voor gevolgen of beperkingen in welstandsbeoordelingen;
- ad 18. Reclamant baseert zich bij deze stelling op een onjuiste lezing van de Welstandsnota. Dat bouwwerken in, aan of bij een monument de waarden daarvan respecteren slaat op toevoegingen of wijzigingen aan gebouwen die als monument aangewezen zijn, dan wel op bijgebouwen bij monumenten. Niet op zelfstandige gebouwen die zelf geen monumentale status hebben. Dat het gebouw in de omgeving van monumenten gesitueerd is doet daaraan niets af;
- ad 19. Zoals onderbouwd in het antwoord ad 1 kunnen wij ons vinden in het advies dat door de commissie is uitgebracht. De uiteenzetting van reclamant, weliswaar op punten aan de hand van de Welstandsnota, heeft ons standpunt daarover niet veranderd. Wij zijn er voorts van overtuigd dat de welstandsadviezen zorgvuldig tot stand zijn gekomen. Anders dan reclamant

stelt, zijn de criteria uit de Welstandsnota daarbij duidelijk gehanteerd. Ook de vele negatieve adviezen die voorafgingen aan het positieve advies geven duidelijk blijk van de kritische beoordeling van het bouwplan. Wij merken in dit verband op dat reclamant in zijn zienswijze een zeer nauwe betekenis toekent aan verschillende bepalingen in de Welstandsnota, terwijl de huidige nota in tegenstelling tot zijn voorganger juist bewust ruimer en flexibeler van opzet is. De lezing van reclamant strookt ook niet met de lijn van uitleg en advisering die de commissie hanteert en mag hanteren. Dat de Welstands- en Monumentencommissie gestuurd heeft in het ontwerp is eveneens onjuist. Uit de opeenvolgende adviezen komt het beeld dat reclamant schetst van een Welstands- en Monumentencommissie die buiten zijn boekje gaat niet naar boven. Integendeel, de commissie heeft de voorgelegde ontwerpen vanuit haar expertise neutraal beoordeeld en aangegeven wat er aan het ontwerp veranderd moet worden om het in overeenstemming te brengen met de redelijke eisen van welstand. Het moderne ontwerp is geheel de keuze van de aanvrager geweest;

- ad 20. De weergaven die reclamanten hebben gegeven verschillen minimaal van de weergave die aanvrager heeft gegeven. De discrepantie is niet van zodanige aard dat die tot een andere beoordeling leidt;
- ad 21. Op zowel de doorsneden als de dakplattegrond is duidelijk aangegeven welke elementen op het dak aanwezig zijn. Het gaat voornamelijk om een aantal ventilatiekanalen en een partij zonnepanelen. Er is geen sprake van grote installaties of installaties met een hoge geluidsproductie. Aanwezige installaties zullen te allen tijde moeten voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Daar ziet deze vergunning niet op;
- ad 22. De commissiebrief is helder en volledig en is gebaseerd op de feiten die op het moment van schrijven actueel waren. Reclamanten hebben niet onderbouwd op welke punten de brief onjuist zou zijn. De lezing van reclamanten dat de commissiebrief de informatie zou bevatten dat er nog maar een aantal omwonenden zijn die bezwaar hebben tegen het bouwplan is onjuist. De feitelijke tekst is dat het bouwplan naar aanleiding van contact en afstemming tussen initiatiefnemer, omwonenden en de buurtvereniging aangepast is en dat daarmee aan een deel van de bezwaren tegemoetgekomen is, zonder dat daarmee alle bezwaren weggenomen zijn. Die tekst is geheel correct;
- ad 23. Waarvan akte. Het is spijtig te moeten constateren dat er namen onder zienswijzen zijn gezet zonder instemming van de betrokken personen;
- ad 24. Het beoordelingskader wordt gevormd door de redelijke eisen van welstand en de daaraan ten grondslag liggende Welstandsnota van 2017. De beleidsstukken waarnaar reclamant verwijst zijn geen geldende stukken meer. Desondanks is aan de geciteerde regels voldaan. De kern daarvan is immers, net zoals bij het vigerend beleid, dat bouwplannen goed in de omgeving moeten passen en geen afbreuk doen aan de waarden van het beschermd stadsgezicht. Zoals in het antwoord ad 1 is aangegeven, is dat uitgebreid door de Welstands- en Monumentencommissie beoordeeld en nemen wij dit oordeel over;
- ad 25. De door reclamant aangehaalde uitspraak van de Raad van State heeft geheel geen betrekking op de huidige aanvraag. Kern in de geciteerde uitspraak was dat in het raadsbesluit waarin de Welstandsnota 2017 is vastgesteld is aangegeven dat deze nota van toepassing is op alle aanvragen die vanaf het moment van vaststelling van de nota, dus vanaf 25 januari 2018, zijn ingediend. In de uitspraak ging het om een vergunningaanvraag die dateerde van 26 april 2017. De aanvraag voor de Parkweg 9 dateert echter van 8 mei 2020, ruim na vaststelling van de Welstandsnota 2017. Het staat buiten kijf dat de Welstandsnota 2004 op deze aanvraag niet van toepassing is;
- ad 26. Het bouwplan is niet in strijd met de voorschriften die verbonden zijn aan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De regel die stelt dat het gestelde in de

- voorschriften van de dubbelbestemming voorrang hebben op overige bepalingen in de beheersverordening treedt daarom niet in werking;
- ad 27. Bijlage 6 bij de beheersverordening is geen ordekaart maar een waarderingskaart. De Parkweg is daarin dan ook niet aangegeven als 'eerste ordestraat', maar als straat met 'belangrijke bebouwing door hoge ensemblewaarde'. Zoals ook in voorgaande punten is aangegeven is de stratenordening waarvan sprake was in de oude welstandsnota geen geldend toetsingskader meer. Het bouwplan is getoetst aan de redelijke eisen van welstand en aan de nu geldende Welstandsnota, waarbij opgemerkt dient te worden dat verschillen tussen de huidige bebouwing en de voorgestelde bebouwing wel degelijk bij de beoordeling betrokken mogen worden, niettegenstaande het feit dat het voorgestelde bouwplan óók op zichzelf beschouwd en in verband met de omgeving in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand moet zijn. Uit de uitvoerig onderbouwde welstandsadviezen blijkt dat daaraan voldaan is;
- ad 28. Op bladzijden 3 t/m 7 van het ontwerpbesluit vindt u naast de bij de Welstands- en Monumentencommissie ingewonnen adviezen een uitgebreide beoordeling van de aanvraag aan de voorschriften van de geldende beheersverordening (waaronder bouwvoorschriften, gebruiksvoorschriften en regelgeving omtrent te verwachten archeologische waarden), het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', de Bouwverordening en het Bouwbesluit, precies zoals wordt voorgeschreven in het door reclamant geciteerde artikel 2:10 Wabo. Dat is de *beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies* waarnaar verwezen wordt. Er is derhalve geen sprake van een motiveringsgebrek;
- ad 29. Zoals ook aangegeven in het antwoord ad 27 is er geen sprake van een aanwijzing als eerste ordestraat. Het is een misvatting van reclamant dat de Welstandsnota 2004, waarin gebruik gemaakt werd van ordekaarten, nog van kracht zou zijn;
- ad 30. Reclamant suggereert impliciet ("midden in de vakantieperiode") en expliciet ("achterkamertjesdeal", "inspraakrechten van omwonenden uithollen") dat er sprake is van onderhandse samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente om tot een gemeenschappelijk doel te komen en daarbij wettelijke rechtsmiddelen te omzeilen. Deze suggestie is ongefundeerd, wordt niet gewaardeerd, en werpen wij verre van ons. Inspraakrechten van omwonenden zijn op geen enkele manier uitgehold. Het ontwerpbesluit heeft geheel volgens de wettelijk voorgeschreven procedure voor eenieder ter inzage gelegen, zienswijzen zijn aangenomen en zorgvuldig gewogen en beantwoord, en zelfs reacties van omwonenden die al ingestuurd zijn voor aanvang van de zienswijzenprocedure, en dus voordat er überhaupt sprake was van een ontwerpbesluit en van inspraakmogelijkheden, zijn in behandeling genomen. Dat er in de verschillende welstandsadviezen een progressieve lijn zit is niet vreemd nu de aanvrager met inachtneming van negatieve beoordelingen telkens aanpassingen heeft gedaan. Ook overleg naar aanleiding van negatieve beoordelingen is niets bijzonders. Het klopt dat reclamant niet actief bij dit proces betrokken is. Er bestaat geen wettelijke verplichting tot het betrekken van derden bij de dialoog tussen een initiatiefnemer en de Welstands- en Monumentencommissie;
- ad 31. De aanvraag zag aanvankelijk op de realisatie van 12 appartementen, maar tijdens de vergunningprocedure is dit aangepast naar 11 appartementen. In het ontwerpbesluit en de daarbij behorende tekeningen zijn 11 appartementen weergegeven;
- ad 32. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld en geeft de van toepassing zijnde regelgeving en de wijze waarop het plan aan die regelgeving voldoet correct weer. De kritiekpunten van reclamant volgen wij niet. Weliswaar dient de kenschetsing van de bestaande situatie meer ter aanprijzing van het nieuwe ontwerp in plaats van ter beschrijving van de gevolgen van het plan voor de ruimtelijke ordening, maar dat laat onverlet dat de ruimtelijke onderbouwing de gevolgen voor de ruimtelijke ordening volledig en correct weergeeft. Voornoemde kenschetsing heeft voorts geen invloed gehad op onze

beoordeling van het plan. Dat alle – ook algemene – regelgeving wordt geciteerd is juist en in zekere mate ook noodzakelijk. Er wordt geen regelgeving overgeslagen die van belang is voor de kenmerken van het beschermd stadsgezicht. Toetsing aan de waarden van het beschermd stadsgezicht hebben wij voor eigen rekening genomen en is om die reden niet uitgebreid in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.;

- ad 33. Het door reclamant geschetste juridisch kader is onjuist. Er is geen rechtsregel die het vergunnen van een ontheffing van een planologische regel alleen toestaat in het geval er enig 'algemeen belang' gespecificeerd kan worden. Ook welke noodzaak er bestaat om het plan te realiseren doet niet ter zake. Het plan dient te voldoen aan alle relevante regelgeving en aan het van toepassing zijnde beleid, en mag daarnaast niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening. In die context is de aanvraag getoetst en dat kader is in de ruimtelijke onderbouwing correct uiteengezet. Ook hier is geen sprake van een motiveringsgebrek;
- ad 34. In het besluit zijn al onze opeenvolgende beoordelingen aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht opgenomen. De waarden van het beschermd stadsgezicht zijn daarom voldoende beoordeeld en betrokken bij de besluitvorming en er bestaat ten aanzien van dit onderdeel geen motiveringsgebrek. De stelling van reclamant dat het besluit alleen steunt op de ruimtelijke onderbouwing is niet juist: onze toetsen aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht maken eveneens deel uit van de motivering van het besluit. De aanvraag bevat geen kapactiviteit, dus dat het besluit strekt tot het verwijderen van een boom is eveneens onjuist;
- ad 35. Wat de situatie bijzonder maakt komt direct in de daaropvolgende zinnen naar voren. Zo zorgt het voorgestelde plan voor een evenwichtigere bebouwing op de kavel en wordt door de opschuiving meer afstand tot het naastgelegen perceel gecreëerd. De diverse gebreken die reclamant in deze motivering leest, zien wij niet. De stelling van reclamant dat een stedenbouwkundige beoordeling niet gebaseerd zou kunnen worden op wat 'ruimtelijk voorstelbaar' is volgen wij evenmin. De essentie van een stedenbouwkundige beoordeling is immers precies dat: aan een ontheffing van de bestaande planologische (stedenbouwkundige) regeling wordt alleen medewerking verleend als een initiatief vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk (oftewel: ruimtelijk voorstelbaar) is. Welk ander criterium volgens reclamant gehanteerd had moeten worden wordt uit de zienswijze niet duidelijk;
- ad 36. Reclamant verwijst naar de in de stedenbouwkundige beoordeling opgenomen vergelijking tussen het perceel te Parkweg 9 en andere grote percelen aan de Parkweg. Die vergelijking is relevant voor het beoordelen van de massa in relatie tot massa's die de Parkweg al eigen is. Dat er al grotere kavels en grotere gebouwen aan de Parkweg bestaan is, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, geheel correct. Zie o.a. de Parkweg 2 en 13;
- ad 37. In de toetsing wordt aangegeven dat de hoogte van het voorgestelde plan 13% hoger is dan wat er op grond van de regels van de beheersverordening toegestaan is. Dat geeft aan dat tijdens de toetsing de bouwregels het uitgangspunt hebben gevormd en niet de afwijkingsregels. De binnenplanse afwijkingsregels worden in de toetsing voor de volledigheid wel genoemd, maar zonder dat deze een wezenlijk onderdeel van de afweging uitmaken;
- ad 38. Wat reclamant hiermee heeft bedoeld is ons niet geheel duidelijk. Waar een overschrijding van de in de beheersverordening opgenomen bouwvoorschriften plaatsvindt, moet worden vastgesteld welke voorschriften worden overschreden en in welke mate. Het is een feit dat de beheersverordening geen toereikende afwijkmogelijkheid biedt voor het voorgestelde bouwplan. Voor de verschillende kritiekpunten van reclamant op de stedenbouwkundige beoordeling verwijzen wij naar de antwoorden ad 35 e.v. Wij blijven van mening dat het bouwplan in ruimtelijk opzicht niet bezwaarlijk is. Zoals in meerdere voorgaande punten aangegeven is er geen sprake meer van een eerste ordestraat. Ook treedt er geen botsing op tussen artikel 24 van de beheersverordening en de overige bouwregels. In dat artikel is

aangegeven dat het bouwen moet geschieden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht en dat deze regel in geval van strijdigheid voorrang heeft op de overige bebouwingsvoorschriften van de beheersverordening. Zoals wordt uiteengezet in de motivering van het besluit worden de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht voldoende bewaard met het huidige ontwerp en is er dus geen strijd met dit voorschrift;

- ad 39. De stelling van reclamant dat wij niet redelijkerwijs tot dit oordeel hadden mogen komen, volgen wij niet. Het gebruik van balkons waarvoor ze bedoeld zijn, leidt er niet toe dat er een aantasting van het beschermd stadsgezicht plaatsvindt. Dat op de aangeleverde visualisaties geen borrelende bewoners weergegeven zijn betekent niet dat in de aanvraag een onrealistisch beeld is geschapen;
- ad 40. Zoals ook aangegeven in het antwoord ad 11 maakt de activiteit 'kappen' geen onderdeel uit van de huidige aanvraag. Bezwaren tegen een eventuele vergunning voor die activiteit moeten in een bezwaarschrift tegen de betreffende vergunning vervat worden. Het is niet mogelijk de zienswijzenprocedure van de omgevingsvergunning voor bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening te gebruiken om te procederen tegen een andere omgevingsvergunning. De delen van deze zienswijze die over de kapactiviteit gaan zullen hier daarom verder buiten beschouwing gelaten worden. Voor het tuinplan geldt dat hoewel het nu voorgestelde ontwerp naar ons oordeel inderdaad positief is, het niet mogelijk is om de inrichting van een tuin bij omgevingsvergunning te regelen. Tuininrichting is namelijk geen Wabo-activiteit en het is derhalve niet vergunningplichtig om de inrichting van een tuin te veranderen. Feitelijk maakt dus ook de tuin geen onderdeel uit van deze vergunningaanvraag;
- ad 41. De aanvrager heeft een ecologische quickscan laten uitvoeren door een deskundig adviesbureau voor ecologie. Uit de zienswijze van reclamant begrijpen wij dat reclamant waarnemingen heeft gedaan die in conflict zijn met de waarnemingen die in het ecologisch onderzoek zijn opgenomen. Aan de vertelling van reclamant kunnen wij echter niet hetzelfde gewicht toekennen als aan een deskundigenrapport. In deze situatie kunnen wij niet anders dan uitgaan van de juistheid van het deskundigenrapport. Wij vertrouwen erop dat de conclusies uit de ecologische quickscan juist zijn en op correcte waarnemingen zijn gebaseerd;
- ad 42. Op bladzijden 5, 6 en 7 van de ecologische quickscan wordt uitgebreid omschreven dat er geen sporen van vleermuizen zijn aangetroffen, dat de bestaande bebouwing geen mogelijkheden biedt voor het verblijf van vleermuizen en dat het perceel geen onderdeel uitmaakt van beschermde vliegroutes of foerageergebied. Wij zien geen reden om aan deze conclusies te twijfelen. Overigens sluit dit niet uit dat er vleermuizen in de omgeving aanwezig zijn, maar staat wel vast dat de bestaande bebouwing en het perceel te Parkweg 9 geen vleermuizen herbergen en er daarom geen negatieve effecten voor vleermuizen zullen optreden;
- ad 43. Er bestaat geen wettelijke verplichting voor een initiatiefnemer om draagvlak te creëren bij omwonenden. Hoewel Den Haag goede communicatie en onderling overleg tussen een initiatiefnemer en omwonenden belangrijk vindt en toejuicht, hebben wij geen wettelijke middelen om een initiatiefnemer hiertoe te verplichten en ook niet om het slagen van overleg als eis voor vergunningverlening te stellen. Niettegenstaande dat het ook de wens van het college is dat een omgeving tevreden is met een bouwproject, kan de mate waarin tegemoetgekomen is aan de wensen of bedenkingen van de omgeving niet bij de beoordeling van de aanvraag betrokken worden. Zoals reclamant terecht stelt is er voor de Parkweg 9 geen gebruik gemaakt van een planuitwerkingskader (PUK). Het PUK voor de Duinweg 35 heeft geen betrekking op de huidige aanvraag. Voorts zijn wij niet van mening dat wij op enig moment onjuist of onvolledig geïnformeerd zijn op een wijze die gevolgen heeft gehad voor de toetsing van de aanvraag. Ook de berichtgeving aan derden, hoe die ook door reclamant ervaren is, is niet op onwettige wijze geschied of nagelaten. Berichtgeving vanuit de aanvrager

zelf is niet verplicht, en aan alle verplichtingen onzerzijds (zoals publicatie van de aanvraag en van het ontwerpbesluit via de voorgeschreven kanalen) is voldaan. Dat de raad onjuist is geïnformeerd bestrijden wij evenzeer. Zoals ook aangegeven in het antwoord ad 22 is het een feit dat de initiatiefnemer in overleg is geweest met derden en dat naar aanleiding van dit contact aanpassingen in het bouwplan zijn aangebracht. Aldus is bericht aan de raad.

- ad 44. Ten aanzien van het punt over communicatie aan de gemeenteraad verwijzen wij naar de antwoorden ad 22 en 43. Ten aanzien van het punt over onderhandelen met de ambtelijke organisatie verwijzen wij naar het antwoord ad 30. Over de communicatie tussen de initiatiefnemer en omwonenden merken wij op, zoals ook aangegeven in het antwoord ad 43, dat het huidige wettelijk kader simpelweg geen verplichting bevat voor de initiatiefnemer om omwonenden bij de planvorming te betrekken. Ook hebben wij geen wettelijke mogelijkheid om de initiatiefnemer hiertoe te verplichten of participatie bij de besluitvorming te betrekken. Ons besluit is derhalve tot stand gekomen op basis van uitvoerige en veelvuldige toetsing aan de geldende kaders, waaronder de voorschriften van de geldende beheersverordening, de waarden van het beschermd stadsgezicht, de redelijke eisen van welstand en de gevolgen van het bouwplan voor de ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van een onzuivere relatie tussen de initiatiefnemer en onze ambtelijke organisatie. Van belang is dat ons besluit op juiste gronden tot stand is gekomen. Dat is het geval.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, 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.