



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202222593/9005900

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

-

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor op het terrein aan de Laan van Roos en Doorn tussen de nummers 47E en 51A

Geachte heer/mevrouw,

Op 6 december 2022 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het terrein aan de Laan van Roos en Doorn tussen de nummers 47E en 51A en het realiseren van een in- of uitrit. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Procedure

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

Beoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteiten kan worden verleend.

Ter inzage

Het besluit de daarbij behorende bescheiden de verklaring van geen bedenkingen, hebben met ingang van publicatiedatum gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de ter inzagelegging zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen hebben ons standpunt over de aanvraag niet gewijzigd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, c en artikel 2.2, lid 1 onder e van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden, en**
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. De verklaring van

geen bedenkingen is bijgevoegd. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- A. Activiteit 'Bouwen'
- B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- C. Activiteit 'Uitweg'
- D. Beantwoording zienswijzen
- E. Nadere aanwijzingen

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'woonfunctie', 'gezondheidszorgfunctie', 'kantoorfunctie' en 'bijeenkomstfunctie' vastgesteld.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inwerking 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.

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na afloop van de beroepstermijn of de uitspraak op het verzoekschrift mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend behoudens rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op denhaag.raadsinformatie.nl/. Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/.

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-

[controleren-van-gebouwen-met-drones/](#) kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank te Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

U wordt verzocht een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht, mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, als binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is 002E

Bijlage A: Activiteit 'Bouwen'

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

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Tuin', en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging';
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin.

Voor het bouwen van gebouwen geldt o.a. dat op deze gronden het bouwen van gebouwen niet is toegestaan.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht Centrum Den Haag, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd stadsgezicht 's Gravenhage uitbreiding van 28 juni 1994 met de bijbehorende toelichtingen.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt, onder andere, de regels dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren, en nadat hierover advies is ingewonnen van de Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een woning op gronden waar het gebruik wonen niet is toegestaan en het bouwen van gebouwen niet is toegestaan. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Op grond van het bestemmingsplan 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^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie binnen zone Vooroorlogse stadswijken. Hierbij wordt 1 eengezinswoning (koopwoning, categorie >160 m2 bruto vloeroppervlak) gebouwd. In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 1,15 parkeerplaatsen. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 1 parkeerplaats.

De aanvraag voorziet in een inpandige garage/berging welke plaats biedt aan minstens 1 parkeerplaats op eigen terrein, conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en/of 4:2 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto's. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.

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

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 13 juni 2023 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van ernstige verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte 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.

Dit plan is behandeld in de vergadering van de welstands- en monumentencommissie van **14 juni 2023**. De adviezen en de motivering worden op de site van de commissie (www.denhaag.nl/welstand) gepubliceerd.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op **26 juli 2023** beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

“Eerder heeft de commissie met het plan in grote lijnen ingestemd. Zowel de hoofdvorm als de materialisering zijn passend in dit rijksbeschermd stadsgezicht. Maar er waren nog enkele opmerkingen over de detaillering.

In het voorliggende voorstel zijn de eerdergenoemde bezwaren op een zorgvuldige manier zijn aangepast.

De ventilatievoorzieningen zijn uit het zicht opgelost, de geveltekening komt overeen met de eerder gepresenteerde impressies. Het detail van de inpassing van de dakramen in het dakschild is getekend en akkoord.

Na deze laatste aanpassingen is het plan passend binnen dit gemeentelijk beschermd stadsgezicht.”

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

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

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

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

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

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 bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

De volgende constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen. Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het Bouwbesluit

Afdeling 8.1

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

- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloofterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Er dient rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden.
- Trillingen veroorzaakt door bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten, overeenkomstig de Wet geluidhinder, niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006.
- 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.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur over de noodzaak van aanvullingen op en / of aanpassingen van het ingediende bouwveiligheidsplan een bouwveiligheidsplan.

Het aangepaste bouwveiligheidsplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

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.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten zijn goedgekeurd.

Het bouwveiligheidsplan dient, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, onder andere het volgende te bevatten:

- Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- Een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- De gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
- Een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - o De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - o De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - o De situering van het bouwwerk;
 - o De plaats van de bouwkranen;
 - o De aan- en afvoerwegen;
 - o De laad-, los- en hijszones;
 - o De plaats van de bouwketen;
 - o De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - o De in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - o De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - o Een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
- Een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een rapportageplan betreffende de meetresultaten.

Noot:

De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouden en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens

De hiernavolgende gegevens dienen, indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt, te worden overlegd. 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.

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- De omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Het bouwveiligheidsplan;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- Het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

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

Afdeling 2.8 Beperken van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan één (sub-)brandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m² voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Dit geldt niet voor een schacht die uitsluitend bestemd is voor één of meer boven elkaar gelegen bad-of toiletruimten en die niet door andere ruimten voert.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)

De ramen in de zij-/achtergevel dienen minimaal 30 minuten brandwerend te zijn in verband met het voorkomen van brandoverslag naar het naastgelegen perceel of naar een ander brandcompartiment op hetzelfde perceel.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)

Schachten, doorvoeren, centraaldozen of bijvoorbeeld inbouwarmaturen door scheidingsconstructies, met een voorgeschreven brandwerendheid, mogen de (sub)brandcompartimentering niet nadelig beïnvloeden en dienen voldoende brandwerend te zijn of te worden voorzien van brandwerende afsluitingen en/of brandkleppen.

Brand- en rookwerende oplossingen voor installatietechnische doorvoeringen, zoals verwoord in o.a. de publicatie 809 Brandveilige doorvoeringen van ISSO/SBR en het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties worden geacht te voldoen aan het vorenstaande.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Bij een te bouwen woonfunctie of bij een functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder

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

- 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;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloopterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient er rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden;
- Trillingen veroorzaakt door bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten, overeenkomstig de Wet geluidhinder, niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006;
- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Artikel 2.4.2 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Bijlage B: Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Tuin', en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin.

Voor het bouwen van gebouwen geldt o.a. dat het bouwen van gebouwen niet is toegestaan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 17.1 van het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.' voor wat betreft het realiseren van een woning ten behoeve van de functie wonen op gronden waar deze functie niet is toegestaan en aan artikel 17.2.1 voor wat betreft het bouwen van een gebouw op gronden waar het bouwen van een gebouw niet is toegestaan. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

Algemeen

Het initiatief is als schets behandeld in het Haagse Initiatieventeam op 19 juli 2017. Daar heeft men geadviseerd het plan aan te passen: 'Een woning op deze plek is goed denkbaar en kan aansluitend op de naastgelegen woningen in 2 of 3 lagen met kap worden gebouwd. De rooilijn en het volume dient wel aan te sluiten op de bestaande linkerwoning, teruglegging is ongewenst'.

Volume

Ter plaatse van het onbebouwd perceel wordt een stadswoning voorgesteld. Een bouwmasa van drie bouwlagen met kapverdieping (voorzien van dakschilden) is ruimtelijk goed voorstelbaar. Met toepassing van de dakschilden, overeenkomt met de panden in de omgeving, voegt het initiatief zich goed in het bestaande ritme en opbouw. Het nieuwe hoofdvolume is op de begane grond aan de voor- en achterzijde overeenkomstig de voor- en achterrooilijn van het naastgelegen pand nr. 51A.

Ten aanzien van dit adres is ook aansluiting gezocht m.b.t. de gootlijn. De hogere kap sluit daar ook op aan en vormt tevens een intermediair met de bebouwing aan de andere zijde (nr. 47a t/m g). Vanuit ruimtelijk oogpunt betreft het een goed mogelijke ontwikkeling dat het onbebouwd perceel in het bouwblok wordt opgevuld met een stadswoning

Aanbouw en dakterras

Het hoofdvolume voegt zich hiermee goed in de bestaande ruimtelijke structuur en opbouw van het bouwblok. Achter het hoofdgebouw wordt een bescheiden éénlaagse aanbouw voorgesteld. Deze aanbouw is circa 6,85 meter diep en circa 5 meter breed. Wat resteert is geen achtertuin, maar een kleine patio van circa 6.85 meter diep en circa 2,5 meter breed. Aanvullend is er een buitenruimte aanwezig op de aanbouw. Het dakterras leidt ertoe dat de aanbouw met valbeveiliging een bouwhoogte heeft van circa. 3,7 meter hoog.

De aanbouw wordt als bescheiden aangemerkt in verhouding tot het hoofdvolume met betrekking tot schaal en proportie: Zo is het bouwvlak van de aanbouw kleiner dan die van het hoofdvolume; De aanbouw bestaat grotendeels uit één bouwlaag; En de aanbouw betreft niet de gehele breedte van het hoofdvolume. Hierdoor staat de aanbouw niet op de perceelgrens met Laan van Roos en Doorn 51

gepositioneerd, waardoor de overgang tussen beide achterpercelen zal bestaan uit een erfscheiding tussen naast elkaar gelegen onbebouwde ruimtes. Een aanbouw over de gehele breedte van het perceel en/of meerdere bouwlagen zou een te grote aantasting op de stedenbouwkundige opzet en structuur zijn geweest. Met deze opzet past het initiatief in maat, schaal en morfologie goed in de omgeving en is het onderscheid tussen hoofdvolume en aanbouw goed leesbaar.

Privacy schermen

Van een privaatrechtelijke belemmering is sprake als de uitvoering van het initiatief in strijd komt met het burgerlijk recht. Daarbij gaat het om burennrecht (lees: het recht om van inkijk gevrijwaard te blijven). Dit dient uiteraard te worden voorkomen. Alhoewel het plaatsen van privacy schermen geen onderdeel is van het advies, wijst de gemeente de initiatiefnemer wel op haar verplichting om aan het burennrecht te voldoen. Opgemerkt wordt dat het dakterras op meer dan 2 meter van het naastgelegen perceel is gelegen.

Kapvorm

Er wordt een kapvorm toegepast. Daarmee voegt het zich tussen de individuele uitstraling van de naastgelegen panden en zorgt het voor een inbedding in de ruimtelijke (historische) structuur en setting.

Rooilijn

Dit bouwblok wordt gekenmerkt door een continue gevellijn. Het initiatief wordt in de rooilijn van naastgelegen pand(en) geplaatst. Dit betreft een stedenbouwkundige randvoorwaarden waaraan wordt voldaan.

Ruimtelijke onderbouwing

Ter plaatse van het initiatief is (op de verbeelding van het bestemmingsplan) sprake van de bestemming 'Tuin'. Om die reden is door de initiatiefnemer een Ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Mees (rapportnr. 23090.GRO, d.d. 10 mei 2023). De realisatie van een woning, bestaande uit drie bouwlagen en een kapverdiepingen, met een bijbehorende garage en tuin in bestaand stedelijk gebied is in lijn met het overheidsbeleid die stuurt op de realisatie van duurzame woningen in met name het bestaand stedelijk gebied. Aangezien deze nieuwe woning aan de nieuwste normen dient te voldoen betreft het een duurzame en klimaatadaptieve woning.

Het perceel voldoet op dit moment slechts in beperkte mate aan de doelstellingen van de bestemming 'Tuin'. De tuin ligt op een locatie waar deze grotendeels aan het zicht is onttrokken vanaf de openbare ruimte en heeft daardoor een minimale bijdrage aan de visuele openheid of de beleving van het stadsgezicht. Daarnaast bevat de inrichting van het perceel als tuin geen bijzondere groenstructuren, oude bomen of landschapselementen die als ecologisch waardevol kunnen worden beschouwd. Het perceel is momenteel onderbenut en draagt niet significant bij aan de leefbaarheid, groenstructuur of functionele waarde van het gebied. De bestemming 'Tuin' kan worden opgeheven omdat het perceel in zijn huidige staat niet wezenlijk bijdraagt aan de kernwaarden van de bestemming.

De uitvoerbaarheid van het initiatief is getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd. Vanwege bovenstaande is de bouw van een stadswoning ruimtelijk en functioneel goed passend in dit bouwblok.

Bezonningsonderzoek

De initiatiefnemer heeft een bezonningsonderzoek laten opstellen door ZRI (rapportnummer: BRD2201R001 d.d. 30 maart 2022). Uit de berekeningen van de bezonningsstudie blijkt dat er geen sprake is van een verslechtering van de bestaande hoeveelheid bezonning door de nieuwbouw (waarbij de voor- en achtergevels zijn opgeteld). Enkele panden voldoen echter niet aan de Haagse bezonningsnorm, echter de hoeveelheid (mogelijke) bezonningsuren was en blijft 0. Het initiatief heeft dan ook geen nadelig impact op de naastgelegen bestaande woningen.

Op de verdieping springt de gevel gedeeltelijk terug overeenkomstig pand nr. 51A. Echter wordt er ook een klein balkon c.q dakterras toegepast. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor (mogelijk) burenrrecht.

Het bouwplan is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht “Den Haag-Centrum”, het plan is strijdig met het bestemmingsplan voor wat betreft de functie Wonen en bouwen buiten het daarvoor bestemde bouwvlak. Het vigerende bestemmingsplan “Binnenhof” heeft onder meer tot doel deze bescherming te effectueren.

Het plan betreft het bouwen van een woning op een perceel met een 18^e-eeuwse tuinmuur. Wij betreuren dat dit laatste restant van een verdwenen huis aan de Koninginnegracht hiermee verdwijnt, maar omdat de context vrijwel geheel verdwenen is, is de aantasting voor het beschermd stadsgezicht gering. Het voorstel sluit in maat, schaal en morfologie aan op zijn directe omgeving, waardoor het geen verstorende werking op de kenmerkende stedenbouwkundige opzet en structuur, en daarmee de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht “Den Haag-Centrum” heeft.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies 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.

Bijlage C: Activiteit 'Uitweg'

De aanvraag met betrekking tot de activiteit 'Uitweg' betreft het realiseren van een uitweg op het perceel aan de Laan van Roos en Doorn tussen de nummers 47E en 51A.

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' wordt ingevolge artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:84 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag beoordeeld op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving.

Wij stellen vast dat de activiteit uitweg geen gevolgen heeft voor de houtopstand/groenvoorzieningen in de directe omgeving van de geprojecteerde uitweg. Om die reden is de activiteit 'Uitweg' niet getoetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving' en is een advies van de groenbeheerder van de gemeente Den Haag niet vereist.

Ingewonnen advies:

De afdeling Mobiliteit heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld.

Akkoord

De afdeling Mobiliteit toetst aan de weigeringsgrond 'het doelmatig gebruik van de weg'.

Door de nieuwe uitweg wordt een inpandige garage bereikbaar waar minimaal één personenauto kan staan. De uitweg komt uit op een weg waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden. Verder hoeven er geen openbare parkeerplaatsen te verdwijnen ten behoeve van de aanleg van de nieuwe uitweg, waardoor er geen verhoging van de parkeerdruk is te verwachten. Er dient wel rekening gehouden te worden met het zicht bij het uitrijden van de garage.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

De wegbeheerder van het betreffende stadsdeel heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld.

Akkoord

De wegbeheerder toetst aan de weigeringsgrond 'de bruikbaarheid en het veilig gebruik van de weg'.

De wegbeheerder gaat akkoord met de activiteit 'Uitweg', onder de voorwaarde dat het vloerpeil van de uitweg niet mag veranderen. Dit in verband met het minimale afschot van het trottoir. De te realiseren uitweg heeft geen negatieve gevolgen op de bruikbaarheid en het veilig gebruik van de weg.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

De Adviescommissie Openbare Orde (ACOR) heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld. De ACOR toetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving'.

De ACOR adviseert het college om akkoord te gaan met de activiteit 'Uitweg'.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Eindoordeel activiteit 'Uitweg'

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

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

Certificering aannemer

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in de wegenbouw uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken goedgekeurde werktekening. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

Aanleggen van de uitweg

De uitweg dient volgens de richtlijnen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag gerealiseerd te worden.

Het Handboek Openbare Ruimte is te raadplegen via <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/ontwikkelingen-in-de-stad/handboek-openbare-ruimte-.htm>.

Opleveren straatwerk

Wanneer de uitweg gerealiseerd is, dient het straatwerk aan de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken te worden opgeleverd. Van de oplevering dient er een 'proces-verbaal van oplevering' te worden opgemaakt door de aannemer waarin eventuele constatering c.q. technische gebreken worden opgenomen. De wegbeheerder en aannemer bepalen in overleg de termijn waarin de constatering hersteld worden.

Na ondertekening gaat er een onderhoudstermijn in van de aannemer voor een periode van zes maanden en is het straatwerk officieel overgedragen aan de wegbeheerder. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

Bijlage D: Nadere aanwijzingen

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen 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:

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.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het nieuw aanbrengen, veranderen of het opheffen van een uitrit naar de openbare weg;

Parkeervergunningen

De aanvraag voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein. Om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan niet structureel extra toeneemt door het bouwplan, komen de (toekomstige) bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning voor de openbare straat.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

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

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning of in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs;
- De eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs-)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren;

- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
 - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
 - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;
- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555. Indien sprake is van oplaadpunten ten behoeve van deze elektrische voertuigen wordt geadviseerd een schakelaar aan te brengen die alle oplaadpunten bij brand gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

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 Particulier:

<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

Zakelijk:

<https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding>

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Door werkzaamheden kan mogelijk schade worden toegebracht aan aanwezige flora en fauna. Het is belangrijk dat u nagaat of een activiteit met mogelijke schade voor de natuur is toegestaan. En onder welke voorwaarden.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/wet-natuurbescherming>.

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.

Grondwateronttrekking

In de Waterwet staan een drietal typen grondwateronttrekkingen en hiermee verband houdende infiltraties die onder de bevoegdheid van de provincie vallen. Andere grondwateronttrekkingen en infiltraties vallen onder de bevoegdheid van het waterschap (regionale wateren) of (voor Rijkswateren) de minister van Infrastructuur en Milieu. In de keur van het waterschap is bepaald in welke gevallen een watervergunning is vereist en in welke gevallen algemene regels (inclusief meldplicht) gelden. Meer informatie over grondwateronttrekking staat op de site van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat:

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboek-water/wetgeving/waterwet/handelingen/vergunningplichtig/grondwater/>

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.

(Ver)plaatsing kolk

De verplaatsing van een straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering & Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de gemeente Den Haag via rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl

Verplaatsing openbare verlichting

De verplaatsing van openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door de onderhoudsaannemer van de gemeente Den Haag in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de afdeling OVL van de Dienst Stadsbeheer. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling van de Dienst Stadsbeheer via ovl@denhaag.nl.

Aanleggen door Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf

Voor het aanleggen van de uitweg kan gebruik worden gemaakt van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf. Een offerte voor het aanleggen van de uitweg kan aangevraagd worden via werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl.

LTC-melding

Er dient tijdig een LTC-melding gemaakt te worden, zie hiervoor de website:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbareweg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm>.

Overige toestemmingen/vergunningen

De vergunninghouder dient zelf zorg te dragen voor mogelijke overige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke toestemmingen en vergunningen die samenhangen met de in deze omgevingsvergunning verleende activiteit 'Uitweg'.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202222593/9005900

Tonen vergunning

Tijdens de uitvoering van de vergunde activiteit(en), dient dit besluit te allen tijde op verzoek van een opsporingsambtenaar/toezichthouder of de gemeentelijk groenbeheerder direct getoond te worden.

Beantwoording zienswijzen

Tijdens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de aanvraag zijn zienswijzen ingediend.

Ingekomen zienswijzen:

1. Zw 1.
2. Zw 2.
3. Zw 3.

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van natuurlijke personen die een zienswijze hebben ingediend, in deze nota geanonimiseerd en voorzien van een uniek nummer.

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

1. “Op 21 december 2022 hebben wij een Zienswijze aanvraag omgevingsvergunning Laan van Roos tussen de nummers 47E en 51A te Den Haag met onze referentie 21122022 ingediend. Hiervan hebben wij ook een bevestiging van u ontvangen per e-mail. Op onze zienswijze is niet gereageerd en deze is niet meegenomen in de beslissing voor het ontwerpbesluit.” (Zw 1)
2. “Algemeen: Naar aanleiding van een schetsbehandeling in het Haagse Initiatieventeam op 19 juli 2017 wordt zo blijkt gesteld “Een woning op deze plek is goed denkbaar en kan aansluitend op de naastgelegen woningen in 2 of 3 lagen met kap worden gebouwd. De rooilijn en het volume dient wel aan te sluiten op de bestaande linkerwoning, teruglegging is ongewenst”. Dit is een subjectieve mening en geen motivering. Wat het team "goed denkbaar" acht staat haaks op wat wij en overige bewoners ervan denken. Hier wordt compleet aan voorbijgegaan. Zo getuigt ook het feit dat er niets met ons eerder ingediende zienswijze is gedaan. Een subjectieve mening kan geen onderdeel van een motivering zijn, zoals bedoeld in ex. Artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3°.”;
“Er wordt hier over het ‘gat’ gesproken. Dit geeft alweer wat de beleving is bij de gemeente en dit strookt niet met de realiteit. Er is geen sprake van een “gat” maar van een tuin. Wij zien niet hoe het spreken over een ‘gat’ en de opvulling daarvan een gegronde motivering is aangezien er geen sprake is van een ‘gat’. ... Rooilijn: Er wordt hier wederom gesproken van het ‘gat’ Zoals hierboven uiteengezet. Herhaalde verwijzing naar het 'gat', geeft weer wat de beleving is bij de gemeente en dit strookt niet met de realiteit. Er is geen sprake van een “gat” maar van een tuin. Wij zien niet hoe het spreken over een ‘gat’ en de opvulling daarvan een gegronde motivering is aangezien er geen sprake is van een ‘gat’. ... Er wordt gesteld dat de kapvorm die wordt toegepast zich voegt tussen de individuele uitstraling van de naastgelegen panden en zorgt voor een inbedding in de ruimtelijke (historisch) structuur en setting. Het feit dat een dergelijke kapvorm wordt toegepast die zorgt voor inbedding is op zich geen motivatie om in strijd te handelen met het bestemmingsplan. Het draagt in z’n geheel niet bij aan de bestemming “Tuin” dan wel het behoud daarvan en de cultuurhistorisch waarde van het gebied. ... De gegeven motivering is grotendeels subjectief en houdt niet rekening met de bestemming “Tuin” en de negatieve impact op de aangrenzende panden.” (Zw 1 en Zw 2)

3. “Het uitgebreide rapport Ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Mees (rapportnr. 23090.GRO,d.d. 10 mei 2023 opgesteld door vergunning aanvrager zelf is een eenzijdig rapport in het voordeel van vergunningaanvragen. De realisatie van desbetreffende woning “...bestaande uit drie bouwlagen en een kapverdiepingen, met een bijbehorende garage en tuin in bestaand stedelijk gebied is in lijn met het overheidsbeleid die stuurt op de realisatie van duurzame woningen in met name het bestaande stedelijk gebied. Aangezien deze nieuwe woning aan de nieuwste normen dient te voldoen betreft het een duurzame en klimaatadaptieve woning.” Ten eerste volgens de voorgestelde plannen is er geen sprake meer van “...ën tuin...”.. De woning an sich zal ongetwijfeld in lijn zijn met duurzaam overheidsbeleid. Anderzijds, is er niets duurzaam aan het vervangen van een tuin/stadsgroen door een woning, nota bene in strijd met het bestemmingsplan waarbij desbetreffende locatie is bestemd als “Tuin” en waarbij het bouwen van gebouwen niet is toegestaan. Dit is contra duurzaam. Duurzaam is meer groen, etc. zoals een “Tuin” betaamt. Op verschillende plekken wordt gesproken over vulling ‘gat’, de tuin zou verwaarloosd zijn, etc. In het kader van duurzaamheid dient juist geen vergunning verleent te worden voor het bouwen van een woonhuis. Als gemeente zou men juist moeten stimuleren hoe deze “Tuin” in de hoedanigheid van tuin/ groenstrook beter tot zijn recht kan komen.” (Zw 1 en Zw 2)
4. “De voorgenomen plannen leiden tot vermindering van de gezamenlijk aan elkaar verbonden groenstrook, aan de achterzijde van Dr. Kuiperstraat 11 en van de daaraan grenzende panden. Niet alleen het Perceel maar de gehele groenstrook is in haar geheel bestemd als “Tuin” volgens het bestemmingsplan. De ligging van de tuinen tussen de panden is uniek, een oase van rust en draagt bij aan de cultuurhistorische waarde van het gebied/gebouwen. Vergunningverlening bedreigt de cultuurhistorische waarde, verkleint deze gezamenlijke groenstrook en doet inbreuk op het genot dat Dr. Kuiperstraat 11 en andere omwonenden daarvan hebben.” (Zw 1 en Zw 2)
5. “De stelling dat het hoofdvolume zich goed voegt in de bestaande ruimtelijke structuur en opbouw van het bouwblok is wederom een subjectieve mening. Wij delen die mening absoluut niet. Onze mening is dat het geheel niet past.” (Zw 1 en Zw 2)
Verder stellen reclamanten dat het feit dat er een aanbouw komt van 6,85 meter diep en circa 2,5 meter breed wat tevens resteert in geen achtertuin grotesk is. Dr. Kuiperstraat 11 en Dr. Kuiperstraat 13 krijgen een betonblok de achtertuin. (Zw 1 en Zw 2)
6. Reclamanten hebben aangegeven dat de voorgenomen plannen leiden tot vermindering van het vrije uitzicht vanuit de tuin eerste-, tweede- en derde etage van Dr. Kuiperstraat 11 en Dr. Kuiperstraat 13 (Zw 1 en Zw 2)
7. “Een buitenruimte op de aanwezige aanbouw is onvoorstelbaar en strookt al helemaal niet met de opzet van alle tuinen. Alle tuinen/buitenruimtes zijn op begane grondniveau gesitueerd. Het kan niet zo zijn dat een woning in het midden met uitzicht over alle tuinen een verhoogde buitenruimte heeft. Het klinkt en oogt als een soort troon/podium die alle andere tuinen/buitenruimtes (inclusief die van Dr. Kuperstraat 11 en 13) overziet en wat zich daar afspeelt. De privacy van de gebruikers van de omliggende panden komt hier ernstig in het geding.” (Zw 1 en Zw 2)

8. Reclamanten stellen dat de tekening en berekening van de bezonningsstudie niet juist is. De achtergevel van Dr. Kuiperstraat 11 en 13 ligt dieper dan op de tekening in de bezonningsstudie. Wat als achtergevel wordt gehanteerd op de tekening is waar de balkons eindigen. De achtergevel ligt nog een paar meter dieper, zie foto achterzijde Dr. Kuiperstraat 11. Reclamanten geven aan dat volgens de Haagse bezonningsnorm de meting vanaf de voorgevel- en achtergevel (in casu) dient te geschieden en niet vanaf het einde van een balkon. (Zw 1 en Zw 2);
“Volgens de door aanvrager uitgevoerde bezonningsstudie (bijlage 7 pagina 13 en 22) heeft Dr. Kuiperstraat 11 (gebouw 7 in de bezonningstudie) vanaf 14:00 geen zon meer in de tuin. Waar normaliter tot einde dag (circa 17:00) zon is. Dit is een verlies van circa 3 uur zon in de gemeten periode.” (Zw 1)
“Er wordt concluderend gesteld dat de bouw van de woning geen nadelig impact op de naastgelegen bestaande woningen zal hebben. Dit is dus niet juist de bouw zal juist impact hebben op de naastgelegen panden.” (Zw 1 en Zw 2)
9. Reclamanten hebben aangegeven dat, naast een afbreuk in het gebruiksgenot, de mogelijke vergunningverlening en uitvoering van de plannen zal leiden tot blijvende waardevermindering en een negatieve invloed hebben op de courantheid van Dr. Kuiperstraat 11 en 13. (Zw 1 en Zw 2)
10. Reclamanten stellen dat het perceel oorspronkelijk behoorde tot Dr. Kuiperstraat 11/13, bij een eerdere akte van splitsing is dit deel van de tuin door de toenmalige eigenaresse van Dr. Kuiperstraat 11 losgemaakt van Dr. Kuiperstraat 11. In dit kader wordt verwezen naar een waterleiding tussen het perceel en Dr. Kuiperstraat 11 en een tuinhek. Het perceel was verbonden met Dr. Kuiperstraat 11, had en heeft de bestemming ‘Tuin’. (Zw 1 en Zw 2)
Bij de koop en verkoop van het perceel zijn reclamanten niet benaderd om een bod te doen, ze zijn niet in de gelegenheid gesteld om percelen weer samen te voegen. (Zw 1 en Zw 2)
Verder lijkt een reclamant te stellen dat er een recht van overpad bestaat. (Zw 2)
11. “Daarnaast is er ook geen sprake van enige noodzaak op welke grond dan ook om een vergunning te verlenen om een bepaalde situatie, ongedaan te maken, te handhaven, te corrigeren, etc. uit oog van enig belang dan ook.” (Zw 1 en Zw 2)
12. “De Laan van Roos en Doorn is ter hoogte van de voorgenomen bouwwerkzaamheden redelijk smal. Vernauwing van de doorgang ten behoeve van een bouwplaats tot op het punt dat hulpdiensten er niet door kunnen, betekent verhoogd risico voor de bewoners. Dat maakt Laan van Roos en Doorn en Hooigracht voor hulpdiensten voor korte of langere tijd ontoegankelijk - of slechts met aanmerkelijke vertraging toegankelijk - bij laad- en loswerkzaamheden, verhuizingen en werkzaamheden op deze wegen of op de Houtweg. Dat is geen hypothetische situatie, leert de afsluiting van de Mauritskade. Ten minste één keer, op 22 juli jl., moest de hulp van de buurtagent ingeroepen worden om de toegang vrij te maken. Het is voor de bewoners ook van belang dat de bouwplaats geen beletsel vormt voor de vuilophaaldiensten om vanaf de Mauritskade de Laan van Roos en Doorn in te rijden. Dat inrijden is op het moment van schrijven niet mogelijk, waardoor de bewoners van Laan van Roos en Doorn zich gedwongen zien om hun vuilnis naar een verzamelpunt op de Houtweg te brengen. Dat is een extra inspanning die bij grofvuil niet altijd haalbaar is. Bovendien moeten voor het inrichten van zo’n verzamelpunt twee parkeerplaatsen opgeofferd worden.” (Zw 3)

13. “Gezien de opmerking in de ontwerpbeschikking dat er nog een heiplan vastgesteld moet worden, wordt de woning kennelijk niet op staal gebouwd.
Binnen een straal van 15 meter zijn verschillende gebouwen aanwezig, waaronder - als onderdeel van een appartementencomplex - mijn woning, maar bijvoorbeeld ook een parkeergarage die doorloopt tot de kantoorpanden aan de Koninginnegracht. De schade die kan ontstaan bij heiwerkzaamheden kan omvangrijk zijn, vooral ook wanneer daardoor lekkage van grondwater optreedt in genoemde parkeergarage. In de ontwerpbeschikking blijft onbenoemd, of er randvoorwaarden worden gesteld aan de heiwerkzaamheden. Ook wordt mij niet duidelijk of gecontroleerd wordt of de bouwer zijn aansprakelijkheid in dezen kan dragen, en of de gemeente oplegt om voor aanvang van de werkzaamheden onderzoek te doen naar de bouwkundige staat van de omliggende panden.”

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

1. Reclamant heeft een reactie ingediend voor de terinzagelegging van het ontwerpbesluit, namelijk op 21 december 2022. Reclamant heeft aangegeven dat deze reactie niet is meegenomen in de totstandkoming van het ontwerpbesluit. De wetgeving kent twee voorbereidingsprocedures: de reguliere voorbereidingsprocedure en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Op de nu voorliggende aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Bij uitvoering van deze procedure wordt een ontwerp van het te nemen besluit ter inzage gelegd. Dit zodat eenieder kennis kan nemen van het besluit en daarover een zienswijze kan indienen. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen vangt aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd en daarvan kennis is gegeven in het Gemeenteblad van 's-Gravenhage. Dat betekent dat in dit geval dat de termijn voor het indienen van zienswijzen is gaan lopen met ingang van 5 juli jl. De zienswijze van 21 december 2022 was dus prematuur. Toch kunnen zich situaties voordoen dat een voortijdig ingediende zienswijze behandeld moet worden. Dat is het geval als ten tijde van de indiening van de zienswijze het ontwerpbesluit wel reeds tot stand was gekomen. Ook moet deze in behandeling worden genomen als het ontwerpbesluit nog niet tot stand was gekomen maar de indiener redelijkerwijs kon menen dat dit wel het geval was. In die situaties kan de behandeling van de zienswijze aangehouden worden tot het moment waarop het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.
Het ontwerpbesluit is tot stand gekomen op 3 juli jl. Op het moment van het indienen van de zienswijze (21 december 2022) was het ontwerpbesluit dus niet reeds tot stand gekomen. Ons zijn geen omstandigheden bekend op grond waarvan de indiener kon menen dat het ontwerpbesluit wel reeds bestond. Dat betekent dat de zienswijze uit 2022 niet in behandeling genomen moeten worden. Op 11 juli jl. heeft reclamant nogmaals een zienswijze ingediend. Deze is op inhoudelijke punten gelijk aan de op 21 december 2022 ingediende reactie. De door reclamant aangehaalde punten zullen hieronder nader besproken worden.
2. Reclamanten hebben aangegeven dat het besluit onderbouwd is met een subjectieve mening, een motivering ontbreekt. In de tekst van het besluit is ingegaan op verschillende planonderdelen. Het besluit omvat echter niet alleen de tekst uit de beschikking. Ook de bij het besluit gevoegde bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zo ook een door Mees Ruimte en Milieu opgestelde ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief gezien vanuit verschillende omgevingsaspecten. Deze onderbouwing hebben wij beoordeeld en akkoord bevonden. Met de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Dit rapport is als bijlage bij het besluit gevoegd, deze maakt dus onderdeel uit van het besluit.
In de tekst van het ontwerpbesluit werd inderdaad gesproken over een 'gat'. Het doel was om de onderbreking in het bouwblok te duiden. Dat in het bouwblok een onderbreking zit, betekent niet dat aldaar geen sprake is van een tuin. De onderbreking bestaat immers uit de aanwezigheid van een tuin.
In het besluit is aangegeven dat het opvullen van de onderbreking mogelijk is. Aan deze conclusie ligt ten grondslag de aansluiting bij de bestaande bebouwing. In de tekst staat niet dat het bouwplan mogelijk is om de enkele reden dat er sprake is van een onbebouwd perceel. Dat het realiseren van het initiatief ter plaatse van de tuin ruimtelijk toelaatbaar is, blijkt uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Ook hebben reclamanten aangegeven dat de vaststelling dat de kap zorgt voor een inbedding in de ruimtelijke historische structuur, geen onderbouwing is om te handelen in strijd met de bestemming 'tuin'. Ter plaatse van het initiatief geldt niet alleen de bestemming 'tuin'. Ook is aan deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' toegekend. Dat heeft tot gevolg dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht. In dat kader is voornoemde vaststelling van belang.

Verder hebben reclamanten aangegeven dat voorbij wordt gegaan aan hun mening. Een stad als Den Haag is voortdurend in ontwikkeling en in beweging. Het is helaas niet altijd mogelijk om ontwikkelingen tot stand te brengen waar eenieder achter staat. Hoewel het bestaan van consensus over een initiatief zeer waardevol is, is het niet noodzakelijk dat alle omwonende achter het bouwplan staan. Slechts moet beoordeeld worden of met het initiatief sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

3. Graag verhelderen wij dat de aangevraagde woning ook een tuin heeft. In de plattegrondtekening van de begane grond van de woning is namelijk tevens een tuin ingetekend (zie tekening met kenmerk '400-001'). Het initiatief is in strijd met de ter plaatste geldende bestemming 'Tuin'. Dat heeft niet tot gevolg dat er in het geheel geen omgevingsvergunning verleend kan worden. Wel wordt er dan beoordeeld of met het realiseren van het aangevraagde initiatief sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij worden verschillende omgevingsaspecten afgewogen, waaronder het aspect duurzaamheid. Maar niet alleen de duurzaamheid wordt in ogenschouw genomen. Het is een brede afweging waarbij veel aspecten worden betrokken. Wij hebben vastgesteld dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Het perceel is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum Den Haag'. In het bestemmingsplan is op deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er niet zonder meer gebouwd kan worden. Het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden van dit beschermde stadsgezicht. In dit kader heeft de Welstands- en Monumentencommissie beoordeeld of het initiatief voldoet aan de redelijke eisen van welstand (Welstandsnota) en geadviseerd in het kader van voornoemde dubbelbestemming. De commissie heeft geoordeeld dat het initiatief niet in strijd is met de Welstandsnota en gebouwd wordt met inachtneming van de cultuurhistorische waarde. Het initiatief leidt dus niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Wel heeft het initiatief een verkleining van de groenstrook tot gevolg. Uit de zienwijze begrijpen wij dat het verkleinen van de groenstrook leidt tot afbreuk van het genot van reclamanten. De bouw van de woning wordt echter beoordeeld vanuit een breed toetsingskader, het initiatief wordt gezien vanuit verschillende omgevingsaspecten. De uitkomst van deze brede afweging is dat de realisatie van het initiatief toelaatbaar is. Het initiatief leidt tot het wegnemen van grond met de bestemming tuin, maar is dit gelet op de overige belangen en omgevingsaspecten toelaatbaar.

4. Het initiatief is in verband met de omgeving beschouwd. Vastgesteld is dat de dakschilden overeenkomen met de panden in de omgeving en de rooilijnen aansluiten bij het naastgelegen pand. In de ruimtelijke onderbouwing is voor wat betreft de opzet en het bouwvolume een vergelijking gemaakt met de omliggende bebouwing. Dit in ogenschouw nemende is vastgesteld dat het hoofdvolume zich goed voegt in de bestaande ruimtelijke structuur en opbouw van het bouwblok. Het door reclamanten aangehaalde fragment is een samenvattende beoordeling na het overwegen van de in het besluit opgenomen vaststellingen. Verder hebben reclamanten aangegeven de aanbouw grotesk te vinden. De aanbouw is in verhouding tot het hoofdvolume beoordeeld. Een aanbouw over de gehele breedte van het perceel zou een te grote aantasting op de stedenbouwkundige opzet en structuur zijn geweest. Daarvan is nu geen sprake. De aanbouw beslaat niet de gehele breedte van het hoofdgebouw en bestaat uit één bouwlaag. Dit maakt dat het volume van de aanbouw bescheiden en acceptabel is. De vorm van de aanbouw is toelaatbaar.
5. We begrijpen dat reclamanten het vervelend vinden een eventueel vrij uitzicht kwijt te raken. Een blijvend recht op vrij uitzicht bestaat echter niet. Eventuele afname van uitzicht leidt op zichzelf niet tot een grond om de omgevingsvergunning te weigeren.
6. Aangevraagd is een omgevingsvergunning om te mogen handelen in strijd met het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning kan worden verleend indien het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een belang dat van invloed is op de verhouding tussen burgers onderling noemen we een privaatrechtelijk belang. Bij de beoordeling van de gevolgen van een bouwplan voor de ruimtelijke ordening, worden private belangen in beginsel niet betrokken. Beoordeling van privaatrechtelijke kwesties is in eerste instantie namelijk aan de civiele rechter. Er bestaat alleen ruimte om dit belang mee te wegen wanneer het zonder nader onderzoek duidelijk is dat het belang bestaat en dat deze ook een belemmering vormt. In dat geval spreken we van een evident privaatrechtelijk belang. Reclamanten hebben aangegeven te vrezen voor inbreuk op de privacy. Dit is een privaatrechtelijk belang. Het is namelijk van invloed op de verhouding tussen de aanvrager en de reclamanten.
Bij vermoeden van inkijk zou sprake kunnen zijn van schending van privacy zoals bedoeld in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Vanuit dit artikel is het niet toegestaan om binnen twee meter van de grenslijn van het perceel balkons of dakterassen te hebben voor zover deze op het direct naastgelegen erf uitzicht geven. In de oorspronkelijke aanvraag waren twee dakterassen ingetekend binnen twee meter van de grenslijn. Nadien is de aanvraag gewijzigd. De gewijzigde aanvraag omvat geen dakterassen binnen twee meter van de perceelsgrenzen. Er wordt één dakterras op meer dan twee meter van het naastgelegen perceel is gerealiseerd. Dit maakt dat er in dit geval geen sprake is van een evidente ontoelaatbare schending van privacy. Er is op punt geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren.

7. Bezoning is bij verdichting van de bestaande stad een belangrijke randvoorwaarde waaraan moet worden getoetst. Normstelling over bezoning op nationaal niveau ontbreekt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een Haagse bezonningsnorm opgesteld om de bezoning te kunnen toetsen aan objectieve criteria. In de Haagse bezonningsnorm wordt getracht een modus te vinden tussen het behouden van enige bezoning op bestaande woningen, maar toch de uitbreiding van bestaande bebouwing niet geheel te blokkeren. In deze norm is er bewust voor gekozen om geen minimumaantal zonuren in tuinen en op balkons op te nemen. De Haagse bezonningsnorm is dus niet van toepassing op buitenruimten bij woningen. Met het toetsen aan de bezonningsnorm wordt de bezoning op de gevel in ogenschouw genomen. In de rapportage van ZRI zijn de gevels ingetekend, de balkons zijn niet in de tekeningen verwerkt. De ingetekende gevel ligt niet ter hoogte van de balustrade van de balkons. Dit wordt duidelijk wanneer de kap van de woning Laan van Roos en Doorn 53 als referentiepunt wordt aangehouden.
8. De vrees voor waardevermindering van het onroerend goed van reclamanten kan geen reden vormen om op voorhand geen omgevingsvergunning te verlenen. Denkt u dat u uw gebouw of grond minder waard is geworden door de verleende omgevingsvergunning? Dan kunt u bij de gemeente planschade melden. U vraagt dan om een vergoeding van de door u geleden schade. In die procedure zal beoordeeld worden of sprake is van schade. En of deze eventuele schade kan leiden tot een tegemoetkoming.
Voor meer informatie verwijzen wij u naar de volgende website:
<https://www.denhaag.nl/nl/meldingen/meldingen-schade/vergoeding-planschade-aanvragen.htm>
9. Reclamanten hebben aangegeven dat het perceel waarop het voorliggende initiatief is gesitueerd, voorheen hoorde bij Dr. Kuiperstraat 11 en/of Dr. Kuiperstraat 13. Uit de zienswijzen begrijpen wij dat reclamanten de percelen hadden willen samenvoegen maar niet benaderd zijn om een bod te doen. Dit kan echter geen rol spelen in de beoordeling van de voorliggende aanvraag.
Ook lijkt een reclamant te stellen dat er een recht van overpad is gevestigd. Een recht van overpad kan op twee momenten in het beoordelingsproces een rol spelen: bij de aanvang van het proces en bij de inhoudelijke beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Dit zullen we hieronder toelichten.
We beginnen met een toelichting over de aanvang van het beoordelingsproces. Slechts een belanghebbende kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. De hoofdregel is dat degene die om een omgevingsvergunning verzoekt, in beginsel wordt verondersteld belanghebbende te zijn. Dat is anders wanneer aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet verwezenlijkt kan worden. Dan is de verzoeker geen belanghebbende met als gevolg dat het verzoek om een omgevingsvergunning niet in behandeling wordt genomen. Wanneer is aannemelijk dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt? De situatie dat een bouwplan niet verwezenlijkt kan worden, kan zich voordoen wanneer op de grond een zakelijk recht is gevestigd en de rechthebbende van dat zakelijk recht zich tegen bebouwing van de grond verzet.
Een van de reclamanten lijkt te stellen dat er een zakelijk recht is gevestigd, namelijk het recht van overpad. Maar met de enkele stelling dat er een recht van overpad bestaat, is echter niet aannemelijk gemaakt dat dat recht ook daadwerkelijk bestaat. Omdat niet aannemelijk is gemaakt dat het recht bestaat, is de hoofdregel van toepassing en veronderstellen we dat de aanvrager een belanghebbende is.

Ook later in het proces kan het bestaan van een recht van overpad een rol spelen. Namelijk bij de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De omgevingsvergunning voor deze activiteit kan verleend worden indien het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van de gevolgen van een bouwplan voor de ruimtelijke ordening, worden private belangen in beginsel niet betrokken. Dat zijn belangen die van invloed zijn op de verhouding tussen burgers onderling. Beoordeling van privaatrechtelijke kwesties is namelijk in eerste instantie aan de civiele rechter. Er bestaat alleen ruimte om dit belang mee te wegen wanneer het zonder nader onderzoek duidelijk is dat het belang bestaat en dat deze ook een belemmering vormt. In dat geval spreken we van een evident privaatrechtelijk belang. Het recht van overpad is een privaatrechtelijk belang en kan dus meegewogen worden als in ieder geval evident is dat dat recht bestaat. In het nu voorliggende geval is nader onderzoek noodzakelijk om vast te kunnen stellen dat het recht bestaat. Dat betekent dat er in dit geval geen sprake is van een evident privaatrechtelijk belang. Met als gevolg dat het eventueel bestaan van een recht van overpad niet meegewogen kan worden.

10. Het eventueel ontbreken van een noodzakelijkheid voor het aangevraagde initiatief betekent niet dat de omgevingsvergunning geweigerd moet worden. Het toetsingskader aan de hand waarvan de aanvraag beoordeeld moet worden, is neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012, aan de redelijke eisen van welstand en of het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het eventueel ontbreken van een noodzakelijkheid is geen grond om een vergunning te weigeren.
11. Reclamant heeft zorgen geuit over het belemmeren van de doorgang. Voordat met de uitvoering van de werkzaamheden wordt begonnen, moet vergunninghouder een bouwveiligheidsplan indienen. Dit plan wordt vervolgens beoordeeld. Met de uitvoeringswerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het bouwveiligheidsplan is goedgekeurd. Als de werkzaamheden daartoe aanleiding geven, omvat het bouwveiligheidsplan ook een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen. Dit eventuele punt van aandacht wordt in een latere fase beoordeeld. Het is geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren.
Met het nu voorliggende besluit wordt overigens geen toestemming verleend om de weg anders te gebruiken of af te zetten dan overeenkomstig de publieke functie daarvan. Ook omvat deze omgevingsvergunning niet een toestemming om een voorwerp te plaatsen op, in, over of boven de weg. Voor deze handelingen is benodigd een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit.
12. Wij begrijpen dat reclamant zorgen heeft over het ontstaan van schade door heiwerkzaamheden. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet de vergunninghouder een (aangepast) bouwveiligheidsplan aanbieden ter beoordeling. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het bouwveiligheidsplan is goedgekeurd. Het bouwveiligheidsplan bevat onder andere een inventarisatie van de funderingen in de omgeving en een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van heiwerkzaamheden. In het bouwveiligheidsplan moet ook opgenomen worden een voorstel voor het meten van de trillingen ten gevolge van heiwerkzaamheden. De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient vervolgens op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de trillingsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden

overschrijden, moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Wij controleren niet of de bouwer zijn aansprakelijkheid kan dragen, dat is privaatrechtelijke aangelegenheid en valt buiten de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.