

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202005270

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 22 appartementen met parkeergarage ter plaatse van het te slopen verzorgingstehuis Duinweg 35

Adres: Duinweg 35

Datum Besluit (P) (GG): 04-02-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7841948.out.pdf

Documentid: 35402953

Bestandsgrootte: 0,24



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202005270/7841948

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Duinweg 35

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 maart 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 22 appartementen met parkeergarage ter plaatse van het te slopen verzorgingstehuis Duinweg 35.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 3 november 2020, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt. Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd. Deze moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

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 hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning (voorts) niet eerder in werking dan nadat op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding met een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

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 Rijks beschermd stadsgezicht 'Van Stolkpark / Scheveningen Bosjes'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de beheersverordening 'Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Tuin - 3' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het bouwen van 22 appartementen met parkeergarage ter plaatse van het te slopen verzorgingstehuis Duinweg 35.

Er is reeds een omgevingsvergunning afgegeven voor 'het slopen van het verzorgingstehuis Duinweg 35 ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan', d.d. 25 juni 2020, bekend onder kenmerk: 202005266. Deze vergunning omvat de activiteit 'Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van de beheersverordening 'Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes' voor wat betreft:

- het gebruik van de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan. De gronden zijn namelijk aangewezen voor 'onderwijs' en 'zorg en welzijnsinstelling', zoals bedoeld in artikel 11.1 van de beheersverordening;
- het gebouw zich niet binnen het bouwvlak bevindt, zoals bedoeld in artikel 11.2.1 van de beheersverordening;
- de maximaal toegestane bouwhoogte van 18 meter wordt overschreden, zoals bedoeld in artikel 11.2.2 van de beheersverordening;
- het gebruik van de gronden met de bestemming 'Tuin - 3' ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan. De gronden zijn namelijk aangewezen voor 'tuinen', 'gazons' en 'zorg en terrassen', zoals bedoeld in artikel 15.1 van de beheersverordening;
- geen gebouwen zijn toegestaan op gronden met de bestemming 'Tuin - 3', zoals bedoeld in artikel 15.2.1 onder b van de beheersverordening.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en bescherming van de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, als bedoeld in artikel 25.1 van de beheersverordening 'Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes'. Archeologische waarden worden in dit deel van Den Haag verwacht vanaf een hoogte van 3,5 m +NAP en lager. De aanvraag is beoordeeld en er is geconstateerd dat de bij de ontwikkelingen optredende bodemverstoring niet reikt tot 3,5 m +NAP. Uit de beoordeling van de afdeling Archeologie is gebleken dat verwacht wordt dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. 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 sloop-nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. Door uw adviesbureau is een parkeeronderbouwing aangeleverd waarbij gebruik wordt gemaakt van de CROW aanwezigheidspercentages uit publicatie 317. Wij kunnen erin meegaan om die gegevens te hanteren. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 28 parkeerplaatsen, waarvan 22 voor bewoners en 6 voor bezoekers. De parkeereis wordt gesteld op 28 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 25 parkeerplaatsen in een private parkeerkelder op eigen terrein, welke via een hellingbaan bereikbaar is. Deze parkeerplaatsen zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's en zijn voldoende toegankelijk. De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie lager dan 80%. Voor de resterende parkeerbehoefte van 3 (bezoekers)parkeerplaatsen is het voor deze specifieke situatie toegestaan de openbare straat te gebruiken, omdat ook na toevoeging van de extra 3 parkeerplaatsen de parkeerdruk onder de 80% blijft. De fietsparkeereis wordt conform Bouwbesluit 2012 opgelost door middel van bergingen.

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'.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten', omdat geen sprake is van het vestigen van een bedrijf.

Gelet op het bovenstaande betekent het dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van de Bouwverordening.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan afdeling 2.12 van het Bouwbesluit 2012, omdat de vluchtroute vanaf de uitgang van het penthouse een enkele vluchtroute betreft welke direct in een trappenhuis uitkomt.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond met de tekening met nummer 'OV-105' en de rapportage 'Integrale advisering Bouwbesluit - 22 woningen Duinweg te Den Haag, [Geanonimiseerd], 14 februari

2020'. De gelijkwaardige oplossing betreft het uitvoeren van de woningtoegangsdeur van het penthouse als een zelfsluitende deur door middel van een vrijloop deurdranger.

De gelijkwaardige oplossing toont op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 aan dat ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu wordt bereikt als is beoogd met de in het Bouwbesluit 2012 voor deze onderdelen gestelde voorschriften.

Dit plan is behandeld in de vergadering van de Welstands- en Monumentencommissie van 13 mei 2020. De adviezen en de motivering worden op de site van de commissie (www.denhaag.nl/welstand) gepubliceerd. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota. De commissie adviseert positief over het ontwerp van het appartementengebouw, over de zorgvuldige uitwerking en over de inpassing in de omgeving. De commissie spreekt haar waardering uit voor de integraliteit van het voorstel. Door de geleiding van de hoofdvorm, de subtiele verbijzonderingen, het sterke kleuren- en materialenpalet en het hoogwaardige buitenruimteontwerp ontstaat een rijke nieuwe invulling van de kavel. Een invulling die bovendien een overtuigende toevoeging is aan de omringende bebouwing en aan de kwaliteit van het Van Stolkpark.

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

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl.

De volgende constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- de gegevens van de bestaande fundering;

- 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 vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.
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, galerijplaten, bordessen, gevelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld 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.
- 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 bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
- een definitieve grondmechanische berekening t.b.v. de fundering;
noot: kwaliteitscontrole grondverbetering
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- 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 samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen. Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl.

De benodigde gegevens brandveiligheid:

- opgave van de brand- en rookklasse van de te gebruiken materialen met betrekking tot de constructieonderdelen.

De benodigde overige gegevens:

- een bodemonderzoek dat uitgevoerd is door een persoon of instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

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

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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 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.

Voorschriften op basis van overige wetgeving

Natuurwaarden

Indien er binnen het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) werkzaamheden verricht worden, is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk ten behoeve van de bescherming van algemene vogelsoorten.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke ontheffing. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

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.

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 beganegrondvloer 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.

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;
- 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.

KLIC-melding kabels en leidingen

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

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/ toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke 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.

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.

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/>

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de beheersverordening ‘Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Tuin - 3’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ zijn opgenomen.

De aanvraag betreft het bouwen van 22 appartementen met parkeergarage ter plaatse van het te slopen verzorgingstehuis Duinweg 35.

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- onderwijs;
- zorg en welzijnsinstelling.

De voor ‘Tuin - 3’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen;
- gazons;
- terrassen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van de beheersverordening ‘Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes’ voor wat betreft:

- het gebruik van de gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan. De gronden zijn namelijk aangewezen voor ‘onderwijs’ en ‘zorg en welzijnsinstelling’, zoals bedoeld in artikel 11.1 van de beheersverordening;
- het gebouw zich niet binnen het bouwvlak bevindt, zoals bedoeld in artikel 11.2.1 van de beheersverordening;
- de maximaal toegestane bouwhoogte van 18 meter wordt overschreden, zoals bedoeld in artikel 11.2.2 van de beheersverordening;
- het gebruik van de gronden met de bestemming ‘Tuin - 3’ ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan. De gronden zijn namelijk aangewezen voor ‘tuinen’, ‘gazons’ en ‘zorg en ‘terrassen’, zoals bedoeld in artikel 15.1 van de beheersverordening;
- geen gebouwen zijn toegestaan op gronden met de bestemming ‘Tuin - 3’, zoals bedoeld in artikel 15.2.1 onder b van de beheersverordening.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

De beheersverordening ‘Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes’ biedt geen toereikende afwijkmogelijkheden voor de geconstateerde strijdigheden. 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.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen (zie bijlage), 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. 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 2 september 2020 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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

Bijlage

Reactie op zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn door onderstaande personen/instanties zienswijzen ingediend:

1. Hoogheemraadschap Delfland (zienswijze 1)
2. Reclamant 1, namens huurders [Geanonimiseerd]; (zienswijzen 2 t/m 5.)
3. [Geanonimiseerd], namens Reclamant 2; (zienswijzen 6 t/m 24)
4. [Geanonimiseerd], namens Reclamant 3; (zienswijzen 25 t/m 33)

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

1. De ontwerp omgevingsvergunning geeft ons aanleiding een zienswijze in te dienen. Op grond van artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht is bepaald, dat een ruimtelijke onderbouwing, behorende bij een omgevingsvergunning (artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3), ook aan het bepaalde in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening moet voldoen. In dit wetsartikel is expliciet in het eerste lid onder d bepaald, dat de ruimtelijke onderbouwing “een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding” moet bevatten. Deze motivering ontbreekt in zijn geheel. Hieronder worden de hoofdlijnen van de ontbrekende motivering kort opgesomd:
 - a. *Waterkwantiteit*: Wij verzoeken u de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op het watersysteem te beschrijven. Hierin dienen de veranderingen in de mate van verharding en de afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewatersysteem met daarbij de te nemen compenserende maatregelen te worden opgenomen.
 - b. *Klimaatadaptatie*: De effecten van klimaatverandering als gevolg van hevige neerslag zijn een belangrijk aandachtspunt. Wij vragen u te beschrijven, op welke wijze in dit plan klimaatmaatregelen meegenomen worden, aangezien de gemeente Den Haag medeondertekenaar van het convenant Klimaat Adaptief Bouwen is.
 - c. *Grondwater/ondergrondse constructie*: Wij verzoeken u de volgende punten te beschrijven:
 - de geschiktheid van het gebied voor het ruimtelijk plan en de functie(s) met betrekking tot grondwatersituatie en bodem;
 - de effecten van het ruimtelijk plan op het lokale grondwatersysteem/bodem (barrièrewerking bij ondergrondse constructies);
 - benodigde maatregelen, om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functie(s), wat betreft ondergrond;
 - de effecten van het grondwater op ondergrondse constructies.
 - d. *Gezuiverd afvalwater*: Wij verzoeken u te beschrijven, op welke wijze met de afvoer van afvalwater en hemelwater omgegaan wordt. Het uitgangspunt is een gescheiden riool. Wij vragen u het water, dat afkomstig van het verhard oppervlak is, niet direct op het oppervlaktewater af te voeren, maar gebruik te maken van vasthoudmaatregelen. Hierbij kan gedacht worden aan het infiltreren van hemelwater in de bodem. Tevens verzoeken wij u een beschrijving van de huidige

- situatie voor afvalwater (riolering, overstorten, zuivering) en de effecten hierop van de toekomstige ontwikkeling toe te voegen. Hierbij gaat het concreet om de benodigde en beschikbare capaciteit van de riolering.
- e. *Watersysteemkwaliteit*: Wij vragen u te beschrijven, hoe dit plan rekening met de waterkwaliteit houdt. Een verslechtering is niet toegestaan en er mogen geen uitlopende materialen worden toegepast.
 - f. *Veiligheid en waterkeringen*: In het plangebied liggen geen waterkeringen. Wij verzoeken u dit te vermelden.
2. Volgens de bouwtekeningen is de in/ uitrit gepland via een doorsteek vanuit de tuin van het perceel Duinweg 35 naar de tuin met wandelpad op het naastgelegen perceel, waarop het bejaardenappartementencomplex [Geanonimiseerd] staat. Via het wandelpad in de tuin van het complex [Geanonimiseerd] loopt vervolgens de in/ uitrit van de nieuw te bouwen parkeergarage naar de openbare weg. Dit betreft een ingrijpende verandering van de functie van het wandelpad in de tuin van Parkrust van een wandelpad naar een weg voor gemotoriseerd verkeer met daarover het autoverkeer van 22 appartementen van de burenrakelings, op nagenoeg een armlengte afstand, langs het betreffende [Geanonimiseerd]gebouw. Bovendien staan er, voor de duidelijkheid, door eigenaar/verhuurder [Geanonimiseerd] sinds ten minste 10 jaar duidelijke 'verboden in te rijden'-borden geplaatst met 'verboden toegang - eigen terrein - wegsleepregeling van kracht', bij de ingangen van het wandelpad aan zowel de Duinweg alsook de Parkweg zijde, die niets aan de verbeelding overlaten. Tevens staat er een metalen versperring tegen auto's in beton gegoten centraal op het wandelpad.
 3. Het wandelpad is noodzakelijk voor het bereik van de tuin van [Geanonimiseerd] voor de huurders van de beide gebouwen. De functieverandering van wandelpad naar een weg voor gemotoriseerd verkeer levert direct gevaarlijke situaties op. Het gaat om huurders die veelal slecht ter been zijn en zich met wandelstok, rollator en/ of scootmobiel verplaatsen. Bovendien wenst men ook nog eens drie parkeerplaatsen in de tuin aan te leggen ten behoeve van de nieuwe bewoners van Duinweg 35 en hun bezoek. "Hebben die oudjes daar dat maar gewoon te slikken?" Je denkt elke keer dat het niet gekker kan worden, maar zie hier toch weer een nieuw hoofdstuk in de al jarenlange en nog steeds slepende zaken tegen verhuurder [Geanonimiseerd] met schriftelijk bewijsbare misleiding, leugen, bedrog, diefstal en zelfs identiteitsfraude, die ondergetekende separaat heeft lopen en desgewenst een overzicht van kan geven ter illustratie van de context waarin deze aanvraag omgevingsvergunning zich afspeelt.
 4. Verder zou hier dan sprake zijn van het dubbel exploiteren van hetzelfde stuk grond. Aan de 48 huurders van [Geanonimiseerd] zijn zowel de woningen alsook het ongestoord gebruik van de bijbehorende tuin verhuurd en hiervoor betalen zij maandelijks huur. De tuin en het wandelpad van het complex [Geanonimiseerd] door de hoogte en de opbouw van de huur een onvervreemdbaar onderdeel vormen van de gesloten huurovereenkomsten tussen verhuurder [Geanonimiseerd] en de huurders van [Geanonimiseerd]. Dit is door de [Geanonimiseerd] in een procedure van ondergetekende (over niet-passende en daardoor tochtende ventilatieroosters) vastgesteld. Het [Geanonimiseerd] complex inclusief tuin is reeds verhuurd en kan niet tegelijkertijd een tweede keer voor bovendien een geheel andere functie aan anderen worden aangeboden. Het tweemaal uitbaten van hetzelfde stuk grond, al zou het zelfs om niet zijn, lijkt ondergetekende helemaal niet in de haak.... Op grond van hun huurcontracten van alle huurders van het complex [Geanonimiseerd] staat de tuin geheel ten dienste van de huurders. Alle huurders hebben het gebruiksgenot van de gezamenlijke binnentuin. [Geanonimiseerd] is hier als eigenaar/ verhuurder volledig verantwoordelijk voor. Naar informatie van ondergetekende was er eerder sprake in de bouwplannen van een

autolift naar de nieuw te bouwen ondergrondse parkeergarage. Echter van dit idee is men afgestapt om de reden dat de 90 seconden gebruikstijd te lang werd geacht voor hun 'luxe' klanten?!

5. Uit betrouwbare bron zou [Geanonimiseerd] voorts in ruil voor dit "overpad" een lapje grond via [Geanonimiseerd] kunnen verkrijgen voor woningbouw. Ook de eerdere "als vergissing" afgedane sloopaanvraag van het gebouw Klein Parkrust aan de Duinweg 31-33 door [Geanonimiseerd] (terwijl [Geanonimiseerd] hiervan eigenaar is), komt ondergetekende steeds merkwaardiger voor. Deze sloopaanvraag van zijn appartementengebouw waarin hij woont was ondergetekende ter kennis gekomen via de gemeente Den Haag berichtenservice en heeft hij met succes verhinderd middels aangevraagde spreektijd bij een vergadering van de Commissie Ruimte van de gemeente Den Haag (op 12 september 2019), waarbij wethouder [Geanonimiseerd] ook aanwezig was. Uw ambtenaar [Geanonimiseerd], ook bij deze vergadering aanwezig, is middels telefonisch contact en emailwisseling met ondergetekende, volledig van de huidige gang van zaken op de hoogte.
6. Allereerst verwijst de zogenoemde ladderonderbouwing (ladder voor duurzame verstedelijking) naar een verouderde woonagenda. De toets had moeten plaatsvinden aan de huidige, thans vigerende, woonagenda. Uitgangspunt in de woonagenda (ook in de woonagenda waaraan wél is getoetst) is dat wordt gestreefd naar 20% betaalbare koopwoningen en dat er een harde eis is van 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huurwoningen. Noch uit de ruimtelijke onderbouwing, noch uit de aanvraag of het ontwerpbesluit blijkt of er sprake is van koop of huur, en gelet op de grootte van de appartementen is er evident sprake van louter luxe, dus vrijesectorwoningen (géén middeldure woningen, laat staan sociale woningen). In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het 'niet realistisch' zou zijn om sociale huur te eisen op deze locatie. Echter, los van het feit dat die nogal vergaande - en lijnrecht in strijd met de woonagenda zijnde - stelling totaal niet wordt onderbouwd, is dat niet redengevend. En bovendien zwijgt de ruimtelijke onderbouwing in alle toonaarden over de andere aspecten van de woonagenda (anders dan sociale huur). Er worden in dit plan, in strijd met de woonagenda, totaal geen sociale huurwoningen, en totaal geen middeldure huurwoningen gerealiseerd.
7. Volgens de ruimtelijke onderbouwing zouden er met de eigenaar van het buurperceel afspraken zijn gemaakt om de hellingbaan voor de parkeerkelder mogelijk te maken. Wat die afspraken precies inhouden en hoe die precies zijn vastgelegd, blijkt nergens uit. Ten minste moeten die afspraken op een zakenrechtelijke wijze geborgd zijn (zoals middels een erfdiensbaarheid), want als de toestemming kan worden ingetrokken of niet meer kan worden afgedwongen (bijvoorbeeld niet door of tegen een volgende eigenaar), dan lopen de omwonenden het risico dat zij op termijn met een andere hellingbaan worden geconfronteerd die minder handig ligt (maar die er nu eenmaal moet komen omdat de parkeerkelder er al is). Bovendien bestaat zonder deugdelijke afdwingbare zakenrechtelijke regeling het risico dat in de toekomst de parkeerplaatsen niet gebruikt kunnen worden, waardoor de parkeernorm al helemaal niet (meer) wordt gehaald en er zonder meer ongeoorloofde parkeerdruk in de openbare ruimte ontstaat.
8. Er is wel een bezonningsonderzoek gedaan, maar iedere belangenafweging op basis van de resultaten van dat onderzoek ontbreekt. Het gebouw wordt hoger dan het thans bestaande gebouw, dus er is meer hinder. Dat moet niet alleen in beeld worden gebracht, maar daar moet vervolgens ook een oordeel aan worden verbonden: is dat aanvaardbaar, gelet op de belangen van de omwonenden? Cliënt meent van niet, en in ieder geval dient uw college zich daarover te buigen en haar oordeel goed te motiveren.
9. Hoewel in de ruimtelijke onderbouwing (ten onrechte) wordt vermeld dat om het initiatief mogelijk te maken 'het bestemmingsplan gewijzigd moet worden' (p. 5 onderaan), is er geen

sprake van een wijziging van het bestemmingsplan. Er is sprake van een vergunningverlening in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd. Dat betekent ook dat het specifieke bouwplan waarvoor vergunning wordt verleend in overeenstemming moet zijn met een goede ruimtelijke ordening. Voor dit bouwplan wordt namelijk vergunning verleend (en niet alleen voor een bouwvlak en een bouwhoogte, zoals in een bestemmingsplan het geval is). Wat in het ontwerpbesluit echter volledig ontbreekt, is een afweging ter zake de privacy van omwonenden. Het pand dat er nu staat is bestemd voor maatschappelijke doeleinden (bejaardenhuisvesting). Er zal in de toekomst 'regulier' worden gewoond door ander publiek dan de bewoners van de maatschappelijke bestemming. Dit gewijzigde gebruik, in combinatie met de grote balkons aan de achterzijde (nu zijn die er niet) zorgt enerzijds voor een veel grotere mate van inkijk in de tuinen en verblijfsruimten van omliggende woningen (privacy) en anderzijds voor overlast (bijvoorbeeld door mensen die 's avonds laat op het balkon of in de tuin barbecueën, praten, drinken, et cetera). De belangen van omwonenden, waaronder cliënt, zijn echter op geen enkele manier meegewogen als het om dit soort overlast en schending van privacy gaat. Dat alles had in beeld moeten worden gebracht en op basis daarvan had een oordeel moeten worden gevormd over de aanvaardbaarheid van het ontwerp. Dat is niet gebeurd. Het moge duidelijk zijn dat cliënt meent dat die belangenafweging ertoe dient te leiden dat de vergunning wordt geweigerd.

10. Voorts wordt in het kader van de ruimtelijke onderbouwing opgemerkt dat door uw gemeente een zogenaamd Planuitwerkingskader (PUK) is vastgesteld, waaraan echter op vele onderdelen ten onrechte niet wordt voldaan. Zo is de goothoogte te hoog, is de nokhoogte te hoog, wordt het aangegeven bouwvlak overschreden, wordt niet overal 7,5 meter afstand aangehouden (met name niet aan de voorzijde, maar ook niet aan de zijde bij [Geanonimiseerd]), is het gebouw niet haaks gesitueerd, zijn niet de bovenste twee bouwlagen voorzien van een verbijzondering, wordt het maximumaantal BVO overschreden (5.996,6 BVO, terwijl het bestaande aantal BVO van 5.480 niet mag worden overschreden en volgens het PUK zelfs een maximum BVO van 5.200 geldt), is het niet verzekerd dat het pad dat er thans loopt zal blijven (het lijkt er eerder op dat dat verdwijnt), is er totaal niet gekeken naar de mogelijkheden voor het mengen van doelgroepen (er worden simpelweg luxe appartementen gebouwd), is niet verzekerd dat de woningen worden voorzien van afschakelbare mechanische ventilatie (in verband met de externe veiligheid), wordt het bebouwingspercentage overschreden en is er een bouwlaag teveel in het plan opgenomen (7 in plaats van 6). Voorts is onduidelijk op basis van welk peil e.e.a. wordt gemeten, aangezien het peil volgens pagina 10 van het ontwerpbesluit nog moet worden uitgezet. Voorts wordt er teveel van het terrein/de tuin verhard (meer dan 30%, waar de Beheersverordening vanuit gaat), enzovoorts.
11. De in het plan opgenomen goot- en bouwhoogte zal leiden tot een zeer verstorend beeld, waarbij van een afgeleide schaal ten opzichte van het hoogste punt (zijnde [Geanonimiseerd]) geen sprake zal zijn. Het beoogde gebouw zal zowel voor wat betreft de schaal als de hoogte uit de toon vallen en zich niet verhouden tot andere bebouwing aan de Duinweg en de Hogeweg. Dat is temeer onwenselijk, nu er sprake is van een beschermd stadsgezicht. De aan de welstandscommissie voorgehouden tekening is onjuist en niet-realistisch geweest. Met het nieuwbouwplan zou een volstrekt ongewenste kolos verrijzen (die ook nog eens niet haaks, en juist niet-haaks, is gesitueerd), die niet past bij de omliggende bebouwing en een afwijkende korrelgrootte kent. Voorts is de (groene) doorkijk bij dit plan niet gewaarborgd ("groen kruipt alhier niet tussen de gebouwen door"), met name niet nu de beoogde nieuwbouw niet haaks op het perceel is gesitueerd. Daarmee is ook van een aansluiting op de nabijgelegen appartementencomplexen geen sprake.

12. Overigens blijkt nergens uit dat het trafohuisje de maximale bouwhoogte uit de Beheersverordening niet zal overschrijden.
13. Cliënt heeft op het gebied van stikstof een onderzoek laten uitvoeren. Kort samengevat blijkt daaruit dat zowel indien met de juiste Aeries-calculator als indien met een juist/meer aannemelijk aantal verkeersbewegingen wordt gerekend, er sprake is van een toename van stikstofdepositie in (toch al overbelaste) stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Zoals uit het onderzoek duidelijk blijkt, is het stikstofonderzoek dat bij het ontwerpbesluit is gevoegd c.q. daaraan ten grondslag ligt niet correct uitgevoerd en kan de vergunning niet, althans zeker niet zonder nader onderzoek, worden verleend.
14. In de ruimtelijke onderbouwing is veel te gemakkelijk en ten onrechte de conclusie getrokken dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling achterwege zou kunnen blijven. In het ontwerpbesluit wordt daar verder ook met geen woord over gerept. Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing overigens ten onrechte verwezen naar kolom D 8.2 van het Besluit m.e.r. (dat had D.11.2 moeten zijn). In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen genoemd die (mogelijk) m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn. Voor de bouw van woningen is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd; D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn indicatieve waarden. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. blijven een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Uw college moet zich dus ten minste een mening vormen over de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject of niet. Als dat wel het geval is, is een vormvrije m.e.r.- beoordeling nodig. Is dat niet het geval, dan niet. Enige overweging, laat staan motivering, ter zake ontbreekt echter volledig. Cliënt meent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling wel degelijk vereist is in dit geval.
15. Voorts is het moment van inwerkingtreding van de vergunning niet eenduidig in het ontwerpbesluit opgenomen. Enerzijds wordt gesteld dat de inwerkingtreding plaatsvindt op de dag na het verstrijken van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (behoudens indien een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend), en anderzijds wordt gesteld dat inwerkingtreding plaatsvindt op het moment dat op grond van de Wbb is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is. Uiteraard moet het laatst intredende moment maatgevend zijn.
16. Voorts is ten onrechte geen (voldoende) archeologisch onderzoek verricht. Dat de bodemverstoring in casu niet zou reiken tot verder dan 3,5 m + NAP is onjuist. Zeker de fundering van het complex zal dieper reiken. Bovendien is voor zover cliënt bekend in strijd met artikel 23.2 van de Beheersverordening geen advies ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.
17. De ontwikkeling is gelegen in een gebied dat volgens de toepasselijke Nota parkeernormen kwalificeert als "stad". Het plan omvat 22 appartementen, die allemaal groter zijn dan 160 m² BVO (volgens de Nota parkeernormen dient gerekend te worden met BVO). Dat betekent een parkeernorm van $(22 \times 1,1 + 22 \times 0,3 =) 31,8 =$ afgerond 32, en niet 28 zoals ten onrechte in het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing wordt overwogen. En zeker nu er meer dan 3 parkeerplaatsen tekort zijn op eigen terrein, mag ook geen vrijstelling worden verleend (dat geschiedt slechts bij een tekort van 3 of minder parkeerplaatsen). Bovendien zullen de parkeerplaatsen naar alle waarschijnlijkheid worden (mee)verkocht, waardoor er per appartement $1,4 = 2$ (afgerond) parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd (en verplicht worden meeverkocht), derhalve 44 in totaal.

18. Voorts wordt gesteld dat het fietsparkeren zou worden opgelost in bergingen, maar niet ieder appartement heeft een berging, zodat die stelling onjuist is en er niet wordt voldaan aan de toepasselijke Nota fietsparkeernormen.
19. Ten slotte is de hellingbaan niet geschikt, zeker niet voor tweewegverkeer en fietsen (laat staan tegelijk).
20. Nu niet ieder appartement een eigen berging heeft, is het bouwplan bovendien in strijd met het Bouwbesluit (artikel 4.31).
21. Ten slotte is het cliënt volstrekt onduidelijk waarom het onderhavige bouwplan onder de algemene verklaring van geen bedenkingen zou vallen.
22. Cliënt heeft geconstateerd dat in het plan een parkeerplaats ten behoeve van Duinweg 33 is opgenomen. Dat is niet toegestaan en in strijd met de Beheersverordening (artikel 15.1: Parkeren is binnen deze bestemming niet toegestaan). Bovendien is de hellingbaan/inrit deels gelegen in de bestemming Wonen en daar niet toegestaan, althans niet ten behoeve van het onderhavige (te realiseren) gebouw aan de Duinweg 35. De hellingbaan/inrit is - zoals reeds aangevoerd - ook niet geschikt. Daar zullen gevaarlijke situaties ontstaan, zeker bij tweerichtingsverkeer, bij gebruik door fietsers en bij gebruik samen met de burens (die reeds van de inrit gebruik maken). Ook is de hellinghoek veel te groot; het hoogteverschil dat overbrugd moet worden, is onverantwoord en leidt tot extra geluidshinder. De situatie die daar aldus wordt gecreëerd is zeer onwenselijk.
23. Ook is het realiseren van het tuinontwerp ten onrechte niet als voorschrift/voorwaarde in de ontwerpvergunning opgenomen en zal de combinatie van het transformatorhuis en de breedte van de voorgenomen bebouwing ertoe leiden dat zichtlijnen/een groene doorkijk er niet zal zijn.
24. Door de uw college is in april 2017 een Planuitwerkingskader (hierna: PUK) vastgesteld. Dit PUK is ervoor bedoeld om helderheid te geven aan de kopende partij, met name over de randvoorwaarden en kaders waaronder herontwikkeling mogelijk is. Dit document is door de verkoper van de Duinweg overhandigd aan de diverse potentiële kopers, tijdens het verkoopproces in 2017. Cliënt constateert dat het nieuwbouwplan waarvoor nu de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage ligt, op een aantal belangrijke aspecten niet overeenkomt met het PUK. Hieronder wordt dat per onderwerp nader toegelicht.
25. Allereerst valt cliënt de hoogte van de nieuwbouw op. Cliënt begrijpt niet waarom is gekozen voor een bouwhoogte van de nieuwbouw die boven de hoogte van het huidige bestemmingsplan ligt en eveneens boven de hoogte van de omliggende bebouwing. De ligging van de projectlocatie, alsook de omliggende bebouwing, is uniek in meerdere opzichten. Echter vooral omdat het is gelegen op een oorspronkelijke duin, met een hoogteverschil. Dat wil zeggen dat het hoogste punt van de Duinweg ligt bij [Geanonimiseerd], aan de Hogeweg 18. De Hogeweg loopt vervolgens (richting het bouwplan) over in de Duinweg, en heeft een aflopend verloop. Dat betekent dat de projectlocatie dus behoorlijk wat lager ligt dan Villa Sandhage. Zelfs tussen het maaiveld van het perceel waarop het pand van cliënt staat en het maaiveld het perceel waarop het bouwplan is geprojecteerd, zit een hoogteverschil. Kenmerkend voor de panden aan de Hogeweg - Duinweg is dus ook dat er een getrappt gevelbeeld ontstaan is. Het is voor cliënt dan ook volstrekt onbegrijpelijk dat dit unieke hoogteverloop nu doorbroken gaat worden door dit bouwplan. Ingevolge het vigerende planologische regime, de beheersverordening 'Van Stolkpark-Scheveningse bosjes' rust er op de locatie Duinweg 35 een maatschappelijke bestemming. Daarbij geldt een maximale bouwhoogte van 18 meter. In de ontwerp-omgevingsvergunning is aan de voorgevel van de nieuwbouw te zien dat de goothoogte wordt gerealiseerd van 18,4 meter (17,8 meter + 0,6 meter maaiveldverschil), wat conform de randvoorwaarden maximaal 15 meter zou mogen zijn. Het nieuwbouwplan krijgt een bouwhoogte van 21,38 meter (20,776 meter + 0,6 meter),

wat conform de randvoorwaarden in het PUK maximaal 19 meter zou mogen zijn. Het bestaande bestemmingsplan laat overigens een hoogte van maximaal 18 meter toe. Het voorgaande betekent dat de realisatie van deze nieuwbouw wat betreft schaal en hoogte uit de toon gaat vallen ten opzichte van de reeds bestaande appartementenvilla's. De verhouding ten opzichte van de omliggende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en de relatie daarmee, is met dit bouwplan weg. Zowel uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, als uit het oogpunt van cultuurhistorische waarde van het gebied, is dat zeer onwenselijk.

26. Voorts wordt hierdoor het uitzicht van het penthouse op de bovenste verdieping van het pand cliënt voor een groot gedeelte aangetast. Daar is nu een vrij uitzicht richting groen en zee. Met deze hoogte wordt het uitzicht van de bewoners van dit penthouse voor het grootste gedeelte gedomineerd door de nieuwbouw. De betreffende nieuwbouw heeft overigens ook gevolgen voor de privacy. Door de toch al korte afstand van de nieuwbouw ten opzichte van het pand van cliënt, krijgen de bewoners van laatstbedoelde pand ook daar mee te maken.
27. Overigens is cliënt van oordeel dat de aangeleverde tekening aan de hand waarvan de welstandscommissie haar oordeel heeft gegeven over het plan, een onjuiste en niet-realistisch beeld geeft van de werkelijke schaal en hoogte ten opzichte van de bestaande volumes. Uit de tekening bijgevoegd bij de zienswijze blijkt duidelijk dat de nieuwbouw wat betreft hoogte een doorbreking van het hoogteverloop betekent. De nieuwbouw is evident hoger dan de omliggende panden. Het pand van cliënt ligt hoger, echter is lager, zo hoog is de nieuwbouw. Ook het pand Duinweg 33 valt als 'klein' of 'laag' weg, bij de beoogde nieuwbouw. Cliënt is van mening dat dit historische en waardevolle hoogteverloop niet doorbroken mag worden met nieuwbouw. Een aanpassing van het bouwplan waarbij weer aangesloten wordt op het bestaande hoogteverloop is volgens cliënt wenselijk en noodzakelijk.
28. Door de ligging in Rijks Beschermd Stadsgezicht Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes vraagt de locatie een speciale en zorgvuldige invulling, om de bijzondere stedenbouwkundige en architectonische karakter van het gebied recht te doen. Tijdens het integrale overleg voor de verkoop van de gronden werd aangegeven dat bij sloop-nieuwbouw het volume niet verder toe mag nemen. Dat laatste beschouwt cliënt als een belangrijk gegeven. Het bestaande gebouw bestaat onder andere uit 88 woonzorg appartementen, gemeenschappelijke ruimtes en kantoorvoorzieningen. Het heeft een oppervlakte van in totaal totaal BVO 5.480 m². De beoogde nieuwbouw zal echter gaan bestaan uit 7 bouwlagen. Dat is echter in strijd met hetgeen daarover in de randvoorwaarden van het PUK staat, namelijk maximaal 6 bouwlagen. Tevens blijkt uit de tekeningen van de omgevingsvergunning, getekend en ontworpen door KOW-architecten, dat het totaal te bouwen BVO meters sluit op 5.996,8 m² (zie overzicht bijlage I). In de randvoorwaarden van het PUK wordt gesteld dat het maximaal aantal nieuw te bouwen meters BVO 5.200 m² mag zijn. Tevens wordt omschreven dat bij sloop-nieuwbouw het volume niet mag toenemen. Het volume van het bouwplan wordt dus groter dan waar oorspronkelijk in de PUK van is uitgegaan. De grootte van het plan zal ook detoneren ten opzichte van de overige bebouwing in de directe omgeving. Cliënt verwacht dat het een enorme kolos wordt in vergelijking met de naastgelegen woonvilla's. En dus geen gebouw dat aansluit bij de stedenbouwkundige korrelgrootte van de omgeving. Het is voor cliënt onbegrijpelijk dat uw college is meegegaan in dit stedenbouwkundige ontwerp.
29. In de randvoorwaarden van het PUK staat voorts dat de bebouwing in de rooilijn (afstand van 7,5 m) moet staan om een groene voortuin mogelijk te maken. Daarbij geldt een afstand van 7,5 meter. Dat geldt ook voor de afstand tot het belendende perceel. Dat is de afstand tot het pand van cliënt. In beide gevallen wordt deze afstand echter niet aangehouden. Hieronder is een tekening opgenomen van de nieuwe situatie. Daaruit blijkt dat aan de voorzijde de 7,5 meter-lijn doorbroken wordt. Aan de zijde waar het pand van cliënt aan grenst, is de afstand minder dan die 7,5 meter. Cliënt vraagt zich af waarom dat ook op dit punt wordt afgeweken

van het PUK. Het op kortere afstand te zetten van het woongebouw tot zijn perceel, beschouwt cliënt als een groot nadeel. Het is van belang om voldoende ruimte te houden tot de zijdelingse perceelgrenzen, om te voorkomen dat de bewoners van zowel de woongebouwen van cliënt, als die van de nieuwbouw, een ingesloten gevoel krijgen. Het gaat hier om een hoogwaardige stedenbouwkundige omgeving, met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Een ruime opzet van de bebouwing, met voldoende afstand tussen de gebouwen, is daarbij een belangrijke voorwaarde. Uw college vond dat zelf ook, getuige de inhoud van het PUK. Cliënt verzoekt uw college dan ook om ook dit te laten aanpassen conform de inhoud van het PUK.

30. Verder constateert cliënt dat de berekening met betrekking tot parkeren niet juist is uitgevoerd. Er dient uit te worden gegaan van het aantal vierkante-meters BVO per woning. Voor appartementen met een vloeroppervlakte van meer dan 160 m² geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning (dat is inclusief bezoekersparkeren). Het betreft hier 22 woningen. Dat betekent een parkeerbehoefte van 31,8 parkeerplaatsen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt uitgegaan van slechts 28 parkeerplaatsen. Dat betekent een tekort van 4 parkeerplaatsen. Cliënt is van oordeel dat het plan dus niet gaat voldoen aan de parkeernorm die uw gemeente stelt.
31. Het is voor cliënt verder niet te volgen dat is gekozen voor deze massieve oriëntatie. Dat wil zeggen een massieve blok aansluitend op de Duinweg. Ook dat wijkt af van dan de structuur / oriëntatie van de bestaande panden. Op pagina 27 van het PUK wordt dat expliciet benoemd, bij 'Model 4'. *“Bij een haakse oriëntatie van het gebouw, sluit de nieuwbouw sterk aan bij de naast gelegen appartementencomplexen. Ook in dit model is de vrije zone aan de voorzijde verplicht, maar is ook de afstand tot de nabijgelegen kavels groter. Het gebouw reikt dieper in de kavel, maar houdt daarmee vast aan het gestelde bebouwingspercentage van 32%. De opzet zorgt in zijn basis voor een sterke herkenning met de 'losse en open' structuur van de buurt.”*

Cliënt vraagt zich af waarom ook in dit geval niet is gekozen voor de haakse oriëntatie. Door dit niet te doen kan a contrario gezegd worden (aan de hand van hetgeen hierboven is geciteerd uit het PUK) dat dus bij de nu gekozen oriëntatie de nieuwbouw niet aansluit bij de naastgelegen appartementencomplexen. Cliënt is van oordeel dat ook op dit onderdeel het nieuwbouwplan afbreuk gaat doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de juist cultuurhistorisch zo waardevolle omgeving. Hij verzoekt uw college ook op dit punt een andere keuze te maken.

32. Tevens is cliënt van mening dat zijn belangen c.q. de belangen van de bewoners van zijn pand aan de Duinweg 45 - 71 onvoldoende zijn meegewogen. Dit is in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Client heeft zijn mening over het plan reeds eerder kenbaar gemaakt, richting initiatiefnemer. Uit correspondentie blijkt dat cliënt eerder heeft aangegeven dat het pand een te forse uitstraling krijgt en niet overeenkomt met de inhoud van het PUK. Cliënt verzoekt uw college om dit plan op de in deze brief genoemde punten te heroverwegen en tevens de initiatiefnemer op te dragen om het plan op de volgende punten aan te passen:
- Hoogte van het pand maximaliseren tot 19 meter;
 - Afstand van het pand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen op 7,5 meter houden;
 - De bebouwing haaks te oriënteren op de Duinweg;
 - De parkeerbehoefte aan te passen en te voorzien in voldoende parkeerplaatsen;

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

ad 1. Na lezing van deze zienswijze is gebleken dat de Ruimtelijke onderbouwing op voornoemde punten dient te worden aangepast dan wel te worden aangevuld. De aanvrager heeft alle aanbevelingen van het Hoogheemraadschap overgenomen en opgevolgd. Daarmee is aan deze zienswijze voldaan;

Ad 2. Het is juist dat dit pad gebruikt zal gaan worden ter ontsluiting van de parkeergarage als onderdeel van het voorgenomen bouwplan. Het is eveneens juist dat de grond waar het pad op ligt in eigendom is van de grondeigenaar, tevens verghuurder van de seniorenwoningen in Groot- en Klein Parkrust. Het is eveneens juist dat door reclamant genoemde borden evenals het metalen hek op het pad aanwezig zijn en dat deze niets aan de verbeelding overlaten. Evenwel staan de borden en het hek er niet aan in de weg dat de grondeigenaar het recht heeft om medegebruik van zijn terrein door een derde toe te staan en dit in een overeenkomst of akte vast te leggen. Net zoals de grondeigenaar het recht heeft om borden aangaande het door hem toegestane dan wel gewenste gebruik van het pad in kwestie te plaatsen, te verplaatsen, of te verwijderen. De aanwezigheid van deze objecten staan de verlening van de gevraagde omgevingsvergunning om die reden niet in de weg. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 3. Uit de zienswijze blijkt een verstoorde relatie tussen huurder en verhuurder. Dit is op zichzelf spijtig, maar valt buiten de reikwijdte van de vergunningaanvraag en kan om die reden niet bij de belangenafweging worden betrokken. Hoe de relatie tussen verhuurder en huurders ook mag zijn, dat laat onverlet dat de verhuurder het recht heeft om derden via een overeenkomst of akte een gebruiksrecht toe te kennen. In tegenstelling tot wat reclamant impliceert betekent medegebruik niet dat daarmee het pad automatisch gevaarlijk of onbruikbaar wordt. Het medegebruik staat er ook niet aan in de weg dat de huurders in [Geanonimiseerd] gebruik van het pad kunnen blijven maken. Het één sluit het andere immers niet uit. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 4. Reclamant wijst erop dat een dubbel gebruik van grond ontstaat. Waarbij het ene gebruik het ander uitsluit en andersom. Dit argument volgen wij niet. Het pad heeft een ontsluitende functie als toegangsweg. Het medegebruik ten behoeve van Duinweg 35 komt hier bij, maar dit is uit zijn aard hetzelfde gebruik als tot dan toe gebruikelijk was. De toevoeging van gemotoriseerd verkeer is een uitbreiding op de verkeerscategorieën die tot nog toe van het pad gebruik mochten maken van de grondeigenaar, maar dit maakt het voorgaande niet anders. Voor zover relevant, is ons van een dubbel dan wel tegenstrijdig gebruik daarom niet gebleken. De verwijzing naar de huurovereenkomsten volgen wij niet. Het medegebruik van de toegangsweg is naar onze mening niet strijdig met het gebruiksrecht van de huurders om de gronden dan wel tuin te gebruiken rondom het Parkrust complex. Er lijkt in de aangevoerde argumenten niet gesproken te worden over exclusief gebruik met uitsluiting van eenieder die geen huurder is in [Geanonimiseerd]. Voor zover dit trouwens een strijd met de huurovereenkomsten zou opleveren is dit een zaak tussen de huurders en hun verhuurder. Dit valt buiten de reikwijdte van de vergunningsaanvraag en kan daarom niet worden meegenomen in de belangenafweging. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 5. Of er sprake is van afspraken over andere gronden op andere locaties dan Duinweg 35 tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van Duinweg 31-33, of niet, is voor de onderhavige vergunningsprocedure van geen belang. In zoverre er afspraken zijn gemaakt of er onderhandeld wordt over het een, of het ander, betreft dit handelingen tussen marktpartijen die volledig buiten de reikwijdte van deze vergunningaanvraag vallen. Het is juist dat de oorspronkelijke sloopmelding op een foutief adres was ingediend. Uit de bijgevoegde stukken bleek echter duidelijk dat het niet het pand Duinweg 31-33 betrof maar Duinweg 35. [Geanonimiseerd] heeft alleen al daarom niet het gevaar gelopen om te worden gesloopt. De sloopmelding is gecorrigeerd. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 6. Reclamant stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing getoetst is aan de verouderde woonagenda. Hierdoor zou het plan in strijd zijn met de eisen uit de vigerende woonagenda voor wat betreft de

realisering van 20% betaalbare koopwoningen en dat er een harde eis is van 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huurwoningen. Reclamant gaat er hierbij volledig aan voorbij dat deze eisen niet gelden voor complexen die kleiner zijn dan 80 woningen. Met 22 appartementen blijft deze ontwikkeling echter ruim onder deze grens. Dat in het plan geen onderscheid zou zijn gemaakt tussen dure, middeldure en of sociale woningen is daarom correct. Dit is evenwel niet in strijd met de woonagenda zoals reclamant stelt. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 7. De plicht om de parkeerdruk op eigen terrein op te lossen leidt ertoe dat de nieuwe bewoners hun voertuigen niet op de openbare weg kunnen parkeren. Doordat er stallingsmogelijkheid is op eigen terrein zullen parkeervergunningen niet verleend worden aan bewoners. Het medegebruik van het pad tussen de beoogde nieuwbouw en Duinweg 31-33 ter ontsluiting van de beoogde nieuwbouw is vastgelegd in een erfdienstbaarheid tussen de initiatiefnemer en de grondeigenaar van Duinweg 31-33. De twijfel die reclamant uit over de houdbaarheid van deze erfdienstbaarheid wordt niet gedeeld. Daarnaast heeft reclamant niet gesteld noch bewezen dat er een reëel gevaar zou bestaan dat deze afspraken niet deugdelijk geborgd zouden zijn. Het enkele stellen maakt het nog niet waar. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 8. Reclamant stelt dat een belangenafweging niet heeft plaats gevonden bij de gevolgen van het bouwplan voor bezonning. Die mening volgen wij niet. Om te beginnen meldt reclamant niet op welke specifieke belangenafweging wordt gedoeld. Wij gaan daarom uit van de belangen in het algemeen van de omringende woningen. Wij stellen vast dat het ingediende bezonningsonderzoek toeziet op de schaduwwerking en het verschil in beeld brengt tussen de bestaande en de beoogde bebouwing. Verder merken wij op dat op alle maatgevende momenten die in de Haagse bezonningsnorm zijn voorgeschreven, zijn meegenomen in het onderzoek. Bij elk verschil is onderzocht of dit voldoet aan de norm of dat de daarvoor gestelde parameters worden overschreden. Er zijn bij de beoordeling van het onderzoek geen inhoudelijke gebreken of onjuiste aannames gevonden. Aangezien reclamant zijn vermoedens niet onderbouwd heeft en geen eigen onderzoek heeft gedaan of contra-expertise heeft ingebracht die deze conclusie zou ondergraven of weerleggen, mogen wij van de juistheid van het door initiatiefnemer ingediende onderzoek, en van onze beoordeling daarvan, uitgaan. Doordat het bezonningsonderzoek voldoet aan de Haagse Bezonningsnorm is geen van de omringende woningen onevenredig benadeeld. Daarmee is er naar ons oordeel sprake van een afdoende belangenafweging op dit punt. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 9. Reclamant stelt dat er geen sprake is van een bestemmingsplanwijziging, zoals gesteld in de ruimtelijke onderbouwing, maar van een vergunningverlening in strijd met het bestemmingsplan. Reclamant zet hier een tegenstelling neer die de facto niet bestaat. Elke omgevingsvergunning die wordt verleend met daarin een activiteit ingevolge artikel 2.1 lid c Wabo (handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening) vormt daarmee een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, zijnde een beheersverordening. Bij een actualisering van het ter plaatse geldende bestemmingsplan worden alle activiteiten die gedurende de looptijd van het voorgaande bestemmingsplan, en in strijd met de kaders van dit bestemmingsplan, zijn verleend opgenomen in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan. Dat die vergunning daarmee vooruitloopt op de wijziging van het bestemmingsplan zelf, en daarom niet hoeft te wachten op deze bestemmingsplanwijziging, doet aan het voorgaande niets af. De door reclamant aangehaalde zinsnede uit de ruimtelijke onderbouwing is om die reden niet onjuist. Er is derhalve geen reden om op basis van die zinsnede aan te nemen dat de ruimtelijke onderbouwing onjuist of onvolledig zou zijn.

Het voorgaande laat onverlet dat het plan inderdaad in strijd is met enkele regels van het ter plaatse geldende planregels. Doel van deze vergunningsprocedure is dan ook om deze strijdigheden te toetsen om te zien of deze desalniettemin in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, en

deze vergund kunnen worden. Of, dat deze strijdigheden niet passen in een goede ruimtelijke ordening en de gevraagde vergunning geweigerd zal worden. Dat de ter plaatse geldende beheersverordening conserverend van aard is betekent niet dat wijzigingen daarop niet kunnen worden toegestaan. Hun toetsing vereist evenwel de juiste zorgvuldigheid. Reclamant haalt daarbij onder andere het gewijzigd gebruik van de bestemming “Maatschappelijk” naar “Wonen” aan. Dit behoeft geen uitgebreid betoog. In het Plan Uitwerkingskader (hierna PUK) is deze bestemmingswijziging reeds onderzocht en beoordeeld. De motivering om aan deze bestemmingswijziging mee te werken wordt reeds daar gevonden. Daarnaast geeft reclamant geen onderbouwing waarom “Wonen” op Duinweg 35 niet passend zou zijn in de haar omringende woonomgeving.

Voor wat betreft de opmerkingen van reclamant over privacy valt niet in te zien hoe ‘reguliere’ bewoning tot meer privacyschending zou leiden dan de bewoning door senioren. Reclamant heeft dit niet inzichtelijk gemaakt. Het is juist dat er balkons komen in de beoogde nieuwbouw die in het bestaande pand niet aanwezig zijn. Echter maakt het voor het onderwerp privacy en inkijk geen verschil of een bewoner op een balkon of achter een raam staat. In ieder geval maakt reclamant niet inzichtelijk waarom dit verschil zou maken, of waarom dat zou moeten worden geclassificeerd als een grotere privacy schending, als daar al sprake van zou zijn, in de bestaande situatie.

Wij merken verder op dat voor een privacy schending uit hoofde van het burendrecht zoals neergelegd in artikel 5:50 van het Burgerlijk wetboek, hiervan pas sprake kan zijn indien de raamopeningen of balkons op een afstand kleiner dan 2 meter van de erfgrans liggen. Op alle punten liggen de contouren van de beoogde bebouwing op een grotere afstand van de erfgrans van haar perceel dan deze 2 meter en is een privacyschending op basis van het burgerlijke wetboek dan ook niet aan de orde.

Ten slotte is opgemerkt dat ten aanzien van de opmerking van reclamant inzake overlast door bewoning, bij normaal gebruik, deze mogelijke overlast (bijvoorbeeld door mensen die 's avonds laat op het balkon of in de tuin barbecueën, praten, drinken, et cetera) door nieuwe bewoners niet groter zal zijn dan de overlast die de nieuwe bewoners zullen ervaren die de bestaande bewoners van omringende panden en percelen produceren (bijvoorbeeld door mensen die 's avonds laat op het balkon of in de tuin barbecueën, praten, drinken, et cetera). De omzetting van de bestemming “Maatschappelijk” naar “Wonen” en welke gevolgen dat met zich mee kan brengen is daarom in het kader van het PUK, de belangenafweging bij de beoordeling van de onderhavige vergunningsaanvraag, en bij de daaraan vooruitlopende beginselplan meegenomen in de beoordeling ervan. Uit deze belangenafweging is niet de conclusie getrokken dat dit ertoe zou moeten leiden dat de vergunning zou moeten worden geweigerd. Reclamant heeft geen argumenten ingebracht die deze conclusie zou ondergraven. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 10. Reclamant stelt terecht dat het onderhavige bouwplan op enkele onderdelen afwijkt van het eerder vastgestelde PUK. De initiatiefnemer heeft vooraf aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning deze afwijking ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd zodat men zich daar een mening over kon vormen voorafgaand aan een eventuele vergunningaanvraag. Uit de beoordeling van dit beginselplan is naar voren gekomen dat de afwijkingen dermate klein zijn dat hiermee niet tegen de geest en doel van het PUK wordt ingegaan. Daarnaast betekenen deze wijzigingen ten opzichte van het PUK niet dat er een plan is ontstaan dat niet past binnen een goede ruimtelijke ordening. Daarbij lijkt reclamant te suggereren dat er nimmer van een PUK mag worden afgeweken. Dat is uiteraard niet juist. Afwijkingen mogen echter geweigerd worden en deze dienen daarom door de initiatiefnemer goed onderbouwd te worden, Daarvan is in casu sprake. Voor de beoordeling hiervan verwijzen wij naar de adviezen en de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in het definitieve besluit. Deze dient men hier als herhaald en ingelast te beschouwen. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 11. In tegenstelling tot wat reclamant stelt komt de Welstands- en Monumentencommissie niet tot het oordeel dat de beoogde nieuwbouw leidt tot een verstorend beeld. In tegendeel, zij is van mening dat het gebouw door zijn positie op het terrein en de terugspringende delen past binnen het geheel van bebouwing in de omgeving. Hierdoor sluit het gebouw naar ons oordeel wel aan bij de omringende bebouwing en ontstaat er, in tegenstelling tot wat reclamant stelt, in het geheel geen onaanvaardbare situatie. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 12. Wij begrijpen deze stelling niet. Men lijkt te suggereren dat in weerwil van het bouwplan een hoger bouwwerk ter plekke van het bestaande trafohuisje zal verrijzen. Het trafohuisje is niet anders dan het bestaande trafohuisje. Er is geen reden om aan te nemen dat de bouwhoogte zal worden overschreden in de nieuwe situatie doordat dit onderdeel niet wijzigt. Wat wel wijzigt is de groene aankleding en inbedding ervan in de omgeving. Beplanting valt echter niet onder bouwhoogten uit een bestemmingsplan of beheersverordening. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 13. Het is juist dat de oorspronkelijke Aeriusberekening tijdens de behandeling van de onderhavige vergunningaanvraag achterhaald is geworden door het updaten van de Aeriusscalculator op 15 oktober 2020. Hiertoe is na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit een nieuwe berekening overlegd door de initiatiefnemer welke is opgesteld met de Aeriusscalculator 2020. Hierin is de stikstofdepositie die als gevolg van het project wordt gerealiseerd hoger uit dan de oude berekening met de Aeriusscalculator 2019 en komt deze boven de 0,00 mol per hectare per jaar uit. Echter kan dit niet leiden tot een weigering van de gevraagde omgevingsvergunning. Dit bouwplan betreft namelijk niet een nieuwe ontwikkeling maar een herontwikkeling op locatie van een eerder bouwwerk. De depositie die wordt gerealiseerd in de realisatiefase en de gebruiksfase van het bouwplan dienen afgezet te worden tegen de depositie in de bestaande situatie in het ijkjaar 2004. Dit ijkjaar is namelijk het jaar waarin de Omringende natuurgebieden werden aangewezen als Natura 2000 gebieden. Dit betreft in casu het gebruik van seniorenwoningen die op gas werden verwarmd. Uit de berekening volgt dat de depositie van het oorspronkelijk gebruik van Duinweg 35 hoger is dan in de realisatiefase en in de gebruiksfase gezamenlijk wordt geproduceerd. Daarmee leidt de nieuwbouw per saldo tot een verlaging van de depositie van stikstof en wordt daarmee aan de voorwaarden voldaan. Is er 'per saldo' geen sprake van een toename dan kunnen significante effecten worden uitgesloten, is de activiteit niet (natuur)vergunningplichtig met betrekking tot stikstofaspecten (ECLI:NL:RVS:2021:71). Er is geen sprake van een strijd met het bepaalde in artikel 2.7 Wnb. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 14. Reclamant stelt dat, hoewel het plan met 22 woningen ruim onder de grens van Besluit m.e.r. valt, als volgt geformuleerd; D.11.2: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer”* er toch een vormvrije m.e.r.- beoordeling weldegelijk vereist is. Wij merken op dat reclamant deze stelling niet nader heeft onderbouwd. Het is juist dat de drempelwaarden uit het besluit m.e.r. indicatieve waarden zijn. Er is ons echter uit de praktijk noch uit de staande jurisprudentie over dit onderwerp een voorbeeld bekend dat het vermoeden zou rechtvaardigen dat bij een ontwikkeling van een dergelijk kleine omvang een vormvrije m.e.r. nodig zou zijn. Voorts levert reclamant, behalve de enkele stelling, zelf geen onderbouwing waarom de conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing onjuist en of onvolledig zouden zijn. In het licht van voorgaande vormt dit geen reden om aan te nemen dat wij ons niet mogen verlaten op de conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 15. Dit is geheel juist. De vergunning treedt in werking daags na haar publicatie. Er zijn bijvoorbeeld geen activiteiten of omstandigheden die bij onderhavig bouwplan een vergunning met

uitgestelde inwerkingtreding noodzakelijk maken. De juridische inwerkingtreding staat echter los van de aanvang van de daadwerkelijke bouw. Deze twee momenten kunnen, maar hoeven geenszins samen te vallen. Voor vergunningverlening hoeft niet reeds vastgesteld te zijn dat er geen sprake is van te saneren bodemverontreiniging. Bijvoorbeeld als er een nog te slopen bouwwerk op het terrein aanwezig is waardoor geen afdoende onderzoek kan worden verricht in de grond onder het bestaande bouwwerk. In dat geval mag na de sloop en beoordeling van de uitkomsten van dat grondonderzoek, pas begonnen worden met de bouw van het beoogde bouwwerk. In die gevallen waarin voor de bouw, dan wel vergunningverlening reeds een schone grondverklaring is overlegd en getoetst, kan daags na de vergunningverlening reeds gestart worden met de bouw voor wat dit aspect betreft. Dat er daarom onduidelijkheid zou bestaan over het moment van inwerkingtreding is daarom geen sprake. De aangehaalde passages uit de vergunning spreken elkaar niet tegen. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 16. Reclamant stelt maar onderbouwd niet dat de verstoring dieper zou reiken dan 3,5 meter + NAP. De keldervloer van het beoogde bouwwerk komt op 3,2 meter onder peil te liggen. De onderkant van die vloer reikt dieper. Echter het peil van Duinweg ligt op plus minus 8 meter + NAP. Deze hoge ligging wordt verklaard vanuit de voormalige duinrug waarop de wijk is gebouwd. Uit de tekeningen blijkt daarom dat de onderkant van de vloer van het beoogde bouwwerk ruim boven het peil van 3,5 meter + NAP blijft. Dat individuele heipalen dieper zullen reiken maakt het voorgaande niet anders. De conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing en die van de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag zijn daarom correct. Het advies van de afdeling Archeologie is, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, wel gevraagd en meegenomen in het ontwerpbesluit onder de beoordeling van de activiteit "Bouwen" Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 17. Wij volgen reclamant niet in zijn betoog dat er sprake zou zijn van 44 parkeerplaatsen of dat de parkeerdruk van het voorgenomen bouwplan 44 parkeerplaatsen zou moeten zijn. Wij komen op basis van de Nota Parkeernormen uit op 28 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Initiatiefnemer komt in de ruimtelijke onderbouwing uit op hetzelfde aantal en dit is correct. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 18. Het is niet juist dat niet ieder appartement zal beschikken over een eigen (fiets)berging. Hiervoor verwijzen wij naar de bij dit bouwplan behorende bouwtekeningen. Daaruit volgt dat dit bouwplan niet in strijd is met de regels uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van bergruimte. In het pand wordt naast verschillende (buiten)bergingen in de kelderverdieping een gemeenschappelijke berging gerealiseerd. Bergruimte bij een appartement hoeft niet voor persoonlijk gebruik afgescheiden te zijn om aan de regelgeving te voldoen. Zelfs met een kleiner aantal individuele bergingen zou daarmee voldaan worden aan de vigerende regelgeving. Wat daarvan ook zij, dit is een ontwikkeling die al ruim een decennium in brede zin kan worden waargenomen bij woningbouwprojecten in Nederland. Dat hiermee voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en aan die uit de Nota Parkeernormen, wat volgt uit het voorgaande. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 19. Wij stellen vast dat reclamant deze stelling zonder enige onderbouwing heeft gegeven. Er valt daarom niet in te zien waarom de hellingbaan niet zou voldoen. Overigens lijkt reclamant eraan voorbij te gaan dat de beoogde lift in het gebouw uitkomt in de kelder en deze ruim voldoende is om de fiets daarin mee te nemen. Van een zogenaamd verplicht dubbelgebruik is daarom geen sprake. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 20. Ten aanzien van dit punt verwijzen wij reclamant naar de beantwoording onder ad. 18. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 21. Dit punt lijkt te zijn geformuleerd als een vraag en niet als een zienswijze. Toch zullen wij dit punt voor de zekerheid en de volledigheid beantwoorden als zijnde een zienswijze. Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Hierin heeft de raad de verschillende categorieën van bouwplannen geformuleerd waarvoor de Raad het college van Burgemeester en Wethouders mandateert om namens haar de vvgb af te mogen geven. Het onderhavige bouwplan valt zowel onder categorie A als categorie B van dit raadsbesluit. Om die reden is het college bevoegd om het onderhavige bouwplan als zodanig te classificeren.

De bevoegdheid tot het verlenen van de vvgb blijft echter te allen tijde een raadsbevoegdheid. In weerwil van het gegeven mandaat houdt de gemeenteraad daarom het recht om een specifiek plan dat in beginsel onder de algemene vvgb valt terug te nemen en zelf over het verlenen van de af te geven vvgb te beslissen. Hiertoe wordt de Raad periodiek op de hoogte gehouden van de plannen die onder de algemene vvgb vallen. Op dat moment kan de Raad over de voorgelegde plannen zijn eigen mening vormen indien de raad dit wenst. Om die reden is op 2 september 2020 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt. De Raadscommissie Ruimte heeft naar aanleiding hiervan niet de wens te kennen gegeven dit plan alsnog specifiek te maken en de beslissing over de vvgb voor dit plan naar zich toe te willen trekken. De gemeenteraad heeft op haar eerstvolgende raadsvergadering geen grond gezien om van het oordeel van de Raadscommissie terug te komen. Daarmee valt het plan definitief onder de algemene vvgb. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 22. Voor zover het bouwplan (op onderdelen) in strijd is met de bepalingen van de beheersverordening zijn deze getoetst en meegenomen in de algehele belangenafweging die aan het definitieve besluit voorafgaat. Reclamant maakt niet inzichtelijk waarom een parkeerplaats en een hellingbaan niet zouden passen binnen de bestemming, noch waarom dit niet zou zijn meegenomen in de onderbouwing van het (ontwerp) besluit. Uit hoofde van de Beheersverordening, het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' en de overig relevante gemeentelijke regelgeving is initiatiefnemer gehouden de parkeerbehoefte van de eigen ontwikkeling op het eigen terrein op te lossen. Waarom zou dan op het op, of onder het maaiveld van het eigen terrein niet geparkeerd mogen worden? Reclamant heeft dit niet onderbouwd en het enkele stellen ervan is niet voldoende om dit aan te nemen. Reclamant gaat er namelijk aan voorbij dat parkeren niet is uitgesloten in planregel 15 van de beheersverordening. Hier is namelijk sprake van een inherente parkeervoorziening zoals de Raad van State heeft geconstateerd in haar uitspraken van 6 juni 2018, (ECLI:NL:RVS:2018:1828) en van 10 december 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:4524). Dat in de opsomming in artikel ontbreekt dat de gronden tevens zijn bestemd voor "parkeren" leidt er naar het oordeel van de Afdeling niet toe dat het realiseren van parkeerplaatsen in strijd is met de bestemming "Wonen". Parkeervoorzieningen ten behoeve van de bewoners is volgens de Afdeling in dit geval inherent aan de woonbestemming ter plaatse. Het feit dat bij de doeleindenomschrijving bij de bestemming "wonen" de functie parkeren niet als zodanig is vermeld, is om die reden onvoldoende is om te concluderen dat het parkeren bij die bestemming niet is toegestaan. Voor het overige verwijzen wij wat over dit onderwerp reeds is opgemerkt in deze beantwoording. De stelling dat de hellingshoek te hoog is en dat dit enkele feit op zichzelf tot geluidshinder zou leiden volgen wij niet. Ook deze punten zijn op geen enkele wijze onderbouwd dan wel gestaafd met contra expertise die deze stellingen zouden aantonen. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 23. Wij merken op dat voor zover de zienswijze toeziet op het trafohuisje en zichtlijnen, dit reeds is beantwoordt. Wij verwijzen hiervoor naar het gestelde onder ad. 12 en ad 26. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 24. Het is juist dat het onderhavige bouwplan op onderdelen afwijkt van het PUK. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het gestelde onder ad. 10. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 25. Wij merken allereerst op dat de keuze voor de bouwhoogte van het onderhavige bouwplan de keuze van de initiatiefnemer is en niet de keuze van de gemeente. De wetgever legt het initiatief voor het plan nadrukkelijk bij de initiatiefnemer en deze heeft gekozen voor een bouwhoogte die plus minus 60 centimeter boven de toegestane bouwhoogte ligt. De monumenten & Welstandscommissie komt niet tot het oordeel dat de beoogde nieuwbouw met haar hogere massa en volume leidt tot een verstorend beeld. In tegendeel, zij is van mening dat het gebouw door zijn positie op het terrein en de terugspringende delen past binnen het geheel van bebouwing in de omgeving. Hierdoor sluit het gebouw naar ons oordeel, ondanks de grotere omvang wel aan bij de omringende bebouwing en ontstaat er, in tegenstelling tot wat reclamant stelt, in het geheel geen onaanvaardbare situatie. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 26. Voor wat betreft de verstoring van het uitzicht, stellen wij voorop dat in het algemeen geen recht op vrij uitzicht bestaat. (Zie hiervoor bijvoorbeeld AbRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:307, r.o. 9.2.) Het is juist dat het uitzicht vanuit sommige van de het perceel Duinweg 35 omringende panden kan veranderen. Wij menen echter dat met deze verandering het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal worden aangetast. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 27. Ten aanzien van het punt van reclamant *“dat dit historische en waardevolle hoogteverloop niet doorbroken mag worden met nieuwbouw”* verwijzen wij naar hetgeen de Monumenten & Welstandscommissie heeft geoordeeld ten aanzien van de hoogte van het bouwwerk, zoals opgenomen onder ad. 25. De Commissie heeft voor haar oordeel zich niet enkel verlaten op de door initiatiefnemer aangeleverde tekening. Mocht die tekening een vertekend beeld geven, waarvan ons niet is gebleken, dan zou dat niet zijn meegenomen in het oordeel van de Commissie. Wij merken bijvoorbeeld op dat zowel de Commissie, als vanuit de stedenbouwkundige beoordeling, nadrukkelijk is geoordeeld over het hogere volume van de beoogde nieuwbouw in relatie tot zijn omgeving. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 28. Het niet laten toenemen van het volume van de bebouwing was een uitgangspunt ten tijde van de verkoop. Het is juist dat het punt op dit punt afwijkt van het PUK. Ten aanzien van dit punt verwijzen wij naar wat wij hierover reeds hebben gezegd onder Ad. 10 en Ad. 27. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 29. Het is juist dat de positionering van het voorgenomen bouwwerk in beperkte mate verschoven is ten opzichte van het PUK. Deze wijziging is evenals voorgaande opmerkingen ten aanzien van hoogte, volume en massa beoordeeld. Uit deze afweging volgt niet dat de positionering van het beoogde bouwwerk tot een onevenredige aantasting van de omgeving of het woon- en leefklimaat optreedt. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 30. Wij volgen reclamant niet in zijn betoog dat er sprake zou zijn van 31,8 parkeerplaatsen of dat de parkeerdruk van het voorgenomen bouwplan 31,8 parkeerplaatsen zou moeten zijn. Wij komen op basis van de Nota Parkeernormen uit op 28 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Initiatiefnemer komt in de ruimtelijke onderbouwing uit op hetzelfde aantal en dit is correct. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 31. De vraag waarom niet gekozen is voor de haakse oriëntatie kan niet door ons worden beantwoord. Die keuze is gemaakt door de initiatiefnemer. De wetgever legt het initiatief nadrukkelijk bij de initiatiefnemer en niet het bevoegd gezag. Diens keuze is vervat in een vergunningaanvraag welke wij getoetst hebben aan de relevante wettelijke kaders en alle van toepassing zijnde (gemeentelijke) regelgeving. Wij volgen deze zienswijze daarom niet;

Ad 32. De stelling dat de belangen van de bewoners van Duinweg 45-71 onvoldoende zijn meegenomen in de beoordeling van het bouwplan volgen wij niet. Hun belang is meegenomen in de algehele belangenafweging die wij hebben uitgevoerd ter beoordeling van de vergunningaanvraag. De gemeente Den Haag hecht daarnaast grote waarde aan een goede communicatie tussen initiatiefnemers en omwonenden. Dat deze communicatie tussen reclamant en de initiatiefnemer niet heeft geleid tot de door reclamant gewenste aanpassingen van het bouwplan door initiatiefnemer kan niet aan de gemeente als bevoegd gezag tegengeworpen worden. Het wel of geen gehoor geven aan wensen van omwonenden door initiatiefnemer valt buiten de reikwijdte en inhoud van de vergunningaanvraag. Ten aanzien van de vier genoemde punten in deze zienswijze merken wij op dat dit een samenvatting is van de reeds eerder beantwoorde zienswijzen door reclamant. Wij refereren naar de voorgaande beantwoordingen voor de inhoudelijke reactie op deze vier punten en beschouwen deze daarmee als beantwoord. Wij volgen deze zienswijze niet.

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