

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202317156

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van 10 woningen tussen Westeinde 187A t/m C en Westeinde 193A t/m D en ter plaatse van Westeinde 189

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 22-10-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A9049124.out.pdf

Documentid: 38751910

Bestandsgrootte: 0,38



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor ter hoogte van Westeinde 189 en 191

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202317156/9049124

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

coen.smits@denhaag.nl

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 25 april 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van 10 woningen tussen Westeinde 187A t/m C en Westeinde 193A t/m D en ter plaatse van Westeinde 189.

Uw aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie C, nummers 6215 en 6217.

Procedure

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

Beoordeling

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

Ter inzage

Het besluit en de daarbij behorende documenten hebben met ingang van 23 mei 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage B.

Besluit:

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

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden.**

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin voor de activiteit de beoordeling is opgenomen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202317156/9049124

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen met uitzondering van de 'Nadere aanwijzingen' maken onderdeel uit van dit besluit.

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

De documentenlijst en de daarin genoemde documenten

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.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

Dit besluit 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.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van 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/

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Westeinde 1e herziening'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 2', 'Verkeer - Straat' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen.

één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen, (toegangs)wegen en paden, tuinen en erven, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat de gebouwen zich moeten bevinden binnen het bouwvlak met de voorgevel in de bouwgrens. De hoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart.

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Straat' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten met doorgaande rijstroken;
- b. bus- en trambanen;
- c. woonerven;
- d. bruggen;
- e. parkeerplaatsen;
- f. voet- en fietspaden

één en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

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'.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag (tot 1 januari 2024 Welstands- en Monumentencommissie genoemd) heeft op 4 oktober 2023, 24 januari 2024, 20 maart 2024 en 12 juni 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' onvoldoende in acht neemt. Naar aanleiding van deze adviezen heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 10 juli 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

‘De Adviescommissie ziet twee wijzigingen ten opzichte van het op 12 juni 2024 beoordeelde ontwerp: de goothoogte en de maat van de dakkapellen. De goten van het voorhuis, aan de voor- en achterzijde, zijn verlaagd. Hierdoor is het metselwerk vlak boven de bovenste vensters minder hoog, wat de verhoudingen in de gevel en de inpassing van die gevel in het straatbeeld verbetert. Ook de kleinere dakkapellen dragen bij aan betere verhoudingen en een betere inpassing. De hoofdopzet en de architectuurtaal maken het appartementencomplex – twee gebouwen gescheiden door een plaats – een vanzelfsprekende invulling in het straatbeeld van het Westeinde en in de bebouwingsstructuur daarachter. Herkenbaar van nu, maar gebruikmakend van de schaal en de verhoudingen van de historische omgeving.’

Wij nemen het advies van de commissie over.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Een archeologisch onderzoeksrapport is vereist, als er grondroering plaatsvindt met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 meter. Uit de ingediende gegevens blijkt dat de grondroering in het bouwplan deze grenzen overschrijdt.

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, heeft als volgt geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie':

‘Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan Westeinde 1^e herziening een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van het bouwplan (Bouwactiviteit (technisch)) geldt dat de archeologische waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm. - maaiveld. Dit blijkt op basis van de ingeleverde stukken het geval te zijn.

Bij de aanvraag is een rapportage bureau- en verkennend booronderzoek ingediend (Scholte Lubberink, H.B.G., 2020, Den Haag, Plangebied Westeinde 187A-C en 193A-D. BAAC Rapport V-20.0206. ‘s Hertogenbosch). Uit de rapportage blijkt dat in het plangebied resten zijn te verwachten uit de periode prehistorie-nieuwe tijd, met de nadruk op de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is een aanvullende notitie door de archeologisch uitvoerder opgesteld. De conclusies uit het rapport uit 2020, inclusief het advies tot vervolgonderzoek, worden hierin onderschreven.’

Uw aanvraag past niet in artikel 4.2.2 onder c van dit bestemmingsplan. Gelegen binnen de bestemming ‘Gemengd - 2’ is ter hoogte van Westeinde 189 een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan. Aan de achterzijde van dit perceel is over een diepte van circa 8.2 meter met een breedte van 6 meter een bouwhoogte van circa. 6.33 meter gepland. De overschrijding in maximaal toegestane bouwhoogte betreft hiermee circa 2.33 meter.

Uw aanvraag past niet in artikel 4.2.2, onder a, omdat de overige bebouwing is gelegen op een bestemmingsvlak waar ten behoeve van hoofdbebouwing geen bouwhoogte is opgenomen. Alle bebouwing is in strijd.

Uw aanvraag past niet in artikel 12.1 voor zover het gaat om het gebruik als woning binnen de bestemming 'Verkeer - Straat' waar dit niet is toegestaan.

Uw aanvraag past niet in artikel 12.2 omdat op de gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals verkeersgeleiders, ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. De overschrijding betreft de voorgevels over een strook van circa 1 x 10 meter.

Uw aanvraag past niet in artikel 20, lid 2 van dit bestemmingsplan, omdat de bouwwerken die zich buiten het bebouwingsvlak bevinden niet ondergeschikt zijn.

Op grond van artikel 22.1, onder c kan worden afgeweken van de bepalingen van het bestemmingsplan over bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en van door hoogtegrenzen omkaderde vlakken tot een maximum van 3 meter. De overschrijding betreft een diepte van 1 meter en past daarmee binnen deze afwijkingsmogelijkheid.

Op grond van het bestemmingsplan 'Westeinde 1^e herziening' is het niet mogelijk de overige afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is ook niet 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 regels ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

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 nieuwbouw binnen de zone Centrum. Hierbij worden 10 woningen gerealiseerd (twee in de categorie met een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 70-100 m², acht in de categorie met een bvo van 40-70m²). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 2,86 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-avond. De nieuwe situatie heeft op dit moment een autoparkeervraag van 2,86 parkeerplaatsen.

Hiermee is er sprake van een toename op het nieuwe maatgevend moment. Conform artikel 1:4, lid 2 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 3 parkeerplaatsen, waarvan 2 voor bewoners/gebruikers en 1 voor bezoekers.

Op basis van de bezoekersnorm bedraagt voor dit bouwplan de parkeervraag voor bezoekers minder dan 10 parkeerplaatsen. Hierdoor mag het deel van de parkeereis voor bezoekers worden toegewezen aan de openbare ruimte op grond van artikel 2:3 van de Nota. De resterende autoparkeereis bedraagt daarmee 2 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers.

Kleine nieuwbouwplannen met een autoparkeervraag van minder dan 3 parkeerplaatsen zijn op grond van artikel 2:1 van deze nota volledig vrijgesteld van de autoparkeereis, indien:

- a. de aanvrager niet binnen 5 jaar van de aanvraag om een omgevingsvergunning en binnen een straal van 200 meter voor een eerdere aanvraag van een omgevingsvergunning al is vrijgesteld voor een nieuwbouwontwikkeling;
- b. de nieuwbouwontwikkeling binnen gereguleerd gebied ligt en niet binnen 300 meter loopafstand van een gebied ligt waarbinnen geen parkeerregulering geldt;
- c. voldoende mobiliteitsalternatieven in de omgeving van het nieuwbouwplan worden aangeboden. Dit houdt in dat er een openbaar vervoer halte en aanbod van deelmobiliteit binnen 400 meter loopafstand en (bak)fietsvoorzieningen in of binnen 50 meter loopafstand van de ontwikkeling zijn.

De aanvraag voldoet aan alle voorwaarden en is daarmee op grond van artikel 2:1 van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 vrijgesteld van de autoparkeereis.

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'.

Om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan niet structureel extra toeneemt door het bouwplan, komen bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor een bewonersparkeervergunning voor de openbare straat.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging' van toepassing.

Het voorgestelde gebruik is geen flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Conclusie toets

Uw aanvraag past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Westeinde 1e herziening'. Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan.

Motivering

Wij zijn bereid de geconstateerde afwijkingen van het bestemmingsplan 'Westeinde 1e herziening' toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing 'Westeinde 189 - 191' van Wissing, met kenmerk NLIMRO.0518.ROWesteinde189191-0001, d.d. 7 mei 2024, die bij deze aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan alle relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Aanvullend overwegen wij als volgt:

'Het Westeinde was vanaf de middeleeuwen de weg die het dorp Die Haghe verbond met Loosduinen. Gelegen op een strandwal had de weg een slingerend verloop waarlangs aaneengesloten een diversiteit aan individuele panden zich heeft ontwikkeld. Westeinde 189-191 was in het verleden bebouwd met twee panden die door brand in circa 1973 zijn verwoest (en later gesloopt). Met het initiatief wordt het ontstane gat weer bebouwd en de gevelwand (bestaande uit een doorlopende rij individuele panden) hersteld. Het initiatief gaat over een nieuw hoofdgebouw. Op het achter-terrein komt een groot volume. Dit is bereikbaar via een onderdoorgang.

Het plan voldoet niet aan de randvoorwaarden zoals gesteld in de Woonvisie Den Haag 2040 (RIS319812) en de daarbij behorende oppervlaktestaat. Nieuwe woningen in een nieuwbouw- of herontwikkelingsproject dienen over een woonoppervlak te beschikken van minimaal 50 m² aan gebruiksoppervlakte (gbo). In afwijking hiervan kan maximaal 20% van de nieuwe woningen over een kleiner oppervlak dan 50 m² aan gbo beschikken.

Het merendeel van de woningen is kleiner dan 50 m² en de achtererfbebouwing is met een omvang van ongeveer 153 m² fors ruimer dan op grond van artikel 4.2 van het bestemmingsplan 'Westeinde, 1^e Herziening' in het geval van bijgebouwen toegestaan is.

Het voorgestelde woningprogramma staat daarom op gespannen voet met de uitgangspunten van de Woonvisie voor nieuwbouwprojecten buiten het Central Innovation District. Een afwijking van dit beleidskader is echter voorstelbaar omdat:

- het voornemen gericht is op volledige nieuwbouw bestaande uit voortzetting van het straatbeeld in het Westeinde tussen de huisnummer 187 en 193 en een doorontwikkeling is van het achtererf tussen erven, waar reeds ruime achtererfbebouwing aanwezig is;
- dit bouwplan ingepast moet worden tussen bestaand vastgoed, waardoor de bebouwbare oppervlakken ter plaatse over relatief kleine, nadelige afmetingen beschikken;
- aan de straatzijde een gevelbeeld wenselijk is passend bij de individuele pandenstructuur die voor het Westeinde kenmerkend moet worden geacht, waardoor bij de ontwikkeling van gelijkvloerse woningen, wooneenheden met een relatief klein woonoppervlak ontstaan;
- de beoogde woonoppervlaktes en -typologieën passend worden geacht bij een centrum-stedelijk woonmilieu.

Het initiatief voldoet aan deze criteria. Medewerking in de nu voorgestelde vorm is planologisch daarom voorstelbaar.

Aan de voorzijde van het erf is sprake van een overschrijding van circa 1 meter van de bestemmingsgrens 'Gemengd- 2'. De voorzijde van de woningen is gelegen op de bestemming 'Verkeer - Straat' waar een woonbestemming niet is toegestaan. De overschrijding van de bestemmingsgrens is hier voorstelbaar omdat op deze manier het bouwplan, stedenbouwkundig gezien, op een wenselijke manier kan worden ingepast. Het bouwblok wordt voltooid waarbij de rooilijn over de gehele lengte van het bouwblok gelijkligt en aansluit op de voorgevel van de naastgelegen bestaande bebouwing.

De bebouwing heeft een zelfstandig karakter waardoor ter plaatse geen sprake is van een achtererfbebouwing met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken behorend tot de bebouwing aan de straatzijde van het Westeinde. De voorgestelde ontwikkeling is stedenbouwkundig voorstelbaar.

Bebouwing, gelegen aan de zijde van het Westeinde is in strijd met de regels omdat ter plaatse het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat. Het hoofdgebouw manifesteert zich als twee individuele panden dat het meest tot uiting komt door toepassing van twee individuele kapverdiepingen. Onderling zijn ze met elkaar verbonden, maar dusdanig dat de verbindende bouwlaag nauwelijks vanaf straat zichtbaar is.

De goothoogte is respectievelijk iets lager en iets hoger ten aanzien van de naastgelegen panden. De dakschilden hebben een hellingshoek van 70 graden.

Voor het bebouwd oppervlak op het achtererf (van perceel 6215) geldt een bouwvlak met een bouwhoogte van maximaal 4 meter. De achterzijde van dit bebouwingsvlak overschrijdt de toegestane bouwhoogte met 2.33 meter. Het bebouwingsvlak is onderdeel van een zelfstandige kavel en kan volledig worden bebouwd. In zijn verschijningsvorm strekken het volume en programma uit naar de naastgelegen kavel (van perceel 6217) waar hoofdbebouwing niet is toegestaan. Op beide kavels wordt een aaneengesloten volume voorgesteld van maximaal twee bouwlagen. Hierdoor blijven de leesbaarheid en eigenheid van de kavels c.q. percelen behouden. Het bebouwde oppervlak op het achtererf (perceel 6217) is voorstelbaar omdat:

- aan de straatzijde aan het Westeinde een hoofdvolume gerealiseerd mag worden met een diepte van 11 meter;
- een hieraan gerelateerd achtererf een omvang heeft van ca. 200 m²;
- op dit achtererf (volgens bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (BOR)) een één laagse achtererfbebouwing t.b.v. bijgebouwen mogelijk zou kunnen zijn in een omvang van maximaal 70 m²;
- U hier een hoofdgebouw met woningen wil realiseren;
- het bebouwbare oppervlak voor een tweede hoofdgebouw een evenredig oppervlak bevat als dat voor bijgebouwen is toegestaan;
- de nieuwbouw niet voor bijgebouwen maar voor een hoofdgebouw met woning(en) is bedoeld;
- de maximale bouwhoogte van de achtererfbebouwing (twee bouwlagen in plaats van één) uitgangspunt is voor de beperking in schaduwwerking. De achtererfbebouwing is in bouwhoogte voldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw omdat een intensivering op het achtererf de stedenbouwkundige opbouw (hoge hoofdgebouwen aan het Westeinde en lager aan de zijde van het binnenterrein) versterkt en leesbaar maakt. Ook wordt de openheid van het binnenterrein behouden;
- de achtererfbebouwing op belendende percelen door verschillende bebouwings- en gebruiksintensiteiten gekenmerkt wordt.

De achtererfbebouwing is voorstelbaar omdat uit het bezonningsonderzoek van Studioscheaffer B.V. d.d. 27-02-2024 blijkt dat de meest kritische woningen voldoende in beeld gebracht en dat wordt voldaan aan de Haagse bezonningsnorm (RIS180461).

Aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden balkons voorgesteld. Een balkon dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, is bevestigd aan de achtergevel en zorgt voor voldoende privacy richting bestaande woningen c.q. ramen. Het initiatief voldoet hieraan.

Het initiatief is passend binnen de cultuurhistorische waarden en stedenbouwkundige structuur van het rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum'.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht heeft het Hoogheemraadschap van Delfland op 16 mei 2024 bij brief met kenmerk Z-24-113197 het voorontwerp van de omgevingsvergunning Westeinde 187A t/m C en Westeinde 193A t/m D en ter plaatse van Westeinde 189 in Den Haag beoordeeld. Het Hoogheemraadschap van Delfland kan met het voorontwerp van de omgevingsvergunning instemmen.

Op 19 april 2024 is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling ingediend behorende bij de ontwikkeling ter plaatse van 'Westeinde 189-191' (Project Projectnummer: 241879, Onderzoeklocatie: Westeinde 189-191 in Den Haag, 19 april 2024, Aanmeldingsnotitie woningbouw Westeinde 189-191 in Den Haag, Versie D1, Milieu en Ruimte. Equipe adviseurs by bk.).

De conclusie van deze notitie is dat belangrijke nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten. Wij hebben de aanmeldnotitie beoordeeld en kunnen ons verenigen met de conclusie dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op datum 6 juli 2024 de akoestische rapportage 'Onderzoek wegverkeerslawaaï appartementen Westeinde 189 te Den Haag' van Geluid Plus d.d. 29 maart 2023, onderdeel van de 'Ruimtelijke onderbouwing Westeinde 189 -191' van Wissing beoordeeld en akkoord bevonden. Hieruit blijkt dat de wettelijke geluidsnormen niet worden overschreden, dus dat er geen hogere waarden hoeven te worden vastgesteld.

Op 26 november 2015, RIS 288041, heeft de gemeenteraad een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 6 mei 2024 is aan de gemeenteraad gemeld dat deze op uw aanvraag van toepassing is.

Eindoordeel

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

BIJLAGE B: BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

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

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

1. Het bouwplan is in strijd met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Op de plankaart is voor het betreffende perceel geen bouwhoogte aangegeven. Daardoor wordt de maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen overschreden. Aan de straatzijde wordt een gebouw gerealiseerd dat goed aansluit op de aangrenzende panden aan het Westeinde. Echter, dit geldt niet voor de aanbouw die wordt voorzien op het achtererf van het perceel, waarvan de bebouwingshoogte vrijwel gelijk is aan het hoofdgebouw aan de straatzijde. Artikel 4.2 van planregels bepaalt dat de hoogte van een aanbouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter. Voor de sloop van het oorspronkelijke pand was er sprake van bebouwing met 2 lagen. In het nieuwe plan is er sprake van een laag meer dan voorheen, plus een kap erbovenop, dus twee lagen teveel. De maisonnettes aan de achterzijde komen op de plek waar ooit een oude loods heeft gestaan, niet hoger dan 4 meter. Dat wordt nu een begane grond plus 2 verdiepingen links en een verdieping rechts; (zw1, 2)
2. Het plan lijkt in strijd te zijn met redelijke eisen van welstand. Het is te grootschalig en doet onvoldoende recht aan de historische waarde en schoonheid van dit stukje centrum. Het past niet binnen het bestaande woonbeeld, dat voornamelijk bestaat uit bebouwing aan de voorkant, en niet binnen het karakter van de buurt, waar het vol staat met monumenten en beschermde stadsgezichten. Het is van groot belang dat het financiële gewin van de projectontwikkelaar niet prevaleert boven de schoonheid van de stad en de leef kwaliteit van haar bewoners; (zw1, 2)
3. Door de toevoeging van 10 woningen op een perceel van ongeveer 300 vierkante meter, waar zo'n twintigtal mensen moeten gaan wonen en waar ruimte moet zijn voor het parkeren van auto's, fietsen, privacy, voldoende bewegingsruimte en groen, komt de kwaliteit van de leefomgeving onder druk te staan. Andere gebouwen in de omgeving worden veel minder intensief gebruikt, met een gemiddelde van vijf personen in een pand op een perceel met vergelijkbare omvang. Zulk intensief gebruik leidt tot geluidsoverlast. Het gaat om hartje centrum, een buurt die al ontzettend veel te lijden heeft van allerlei overlast door overmatige bewoning en teveel verkeer. De verdichting benadeelt ons zwaarder dan voor een centrumgebied toelaatbaar is; (zw1, 2, 3)
4. Daar komt bij dat de te hoge bebouwing daglicht en zonlicht wegneemt bij andere gebouwen, inclusief gebouwen die van dat licht geheel afhankelijk zijn. Wetenschappelijk onderzoek toont aan dat een tekort aan daglicht kan leiden tot een gebrek aan serotonine, wat resulteert in een slecht humeur, vermoeidheid en depressieve gevoelens. De bezonningsstudie die bij de aanvraag zit is door een computer gemaakt en komt niet overeen met de werkelijkheid. Op het terras van een van de reclamanten is van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat zon. Dat gaat geheel verdwijnen met dit bouwplan. Ook blijkt uit de bezonningsstudie dat geen meetpunt is toegepast op de woning van een der reclamanten. Daarmee moet worden gesproken van een onvolledig onderzoek dat aan de huidige besluitvorming ten grondslag is gelegd; (zw1, 2, 3, 7)
5. Ook belemmert de bebouwing het uitzicht vanuit de gebouwen van derden en schaden zij de privacy.

De balkons aan de achterzijde van het pand aan de straatkant komen heel dicht bij bestaande balkons en bij het terrein van een der reclamanten. Op de terrassen aan de achterkant van het terrein zullen mensen gaan zitten barbecueën en feestjes houden.

De akoestiek gaat ervoor zorgen dat iedereen elkaars gesprekken zal kunnen volgen en dat er veel ellende, ergernis en overlast gaat ontstaan bij iedereen die bij elkaar gepropt op zo'n klein stukje grond moet wonen. Ook ontstaat er dan een onveilige situatie. Zelfs indien van een dicht stedelijk gebied mag worden gesproken is deze ontwikkeling ongewenst en blijkt uit de onderbouwing van het ontwerpbesluit niet hoe de woonbelangen van reclamanten uiteindelijk zijn betrokken in de afweging en zijn veiliggesteld. Er zou een kleiner aantal woonlagen dan wel kleinere bouwvolumes gemaakt moeten worden. Daarmee kan dan ook worden voorkomen dat een verbod als bedoeld in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek mogelijkerwijze wordt overtreden. Een der reclamanten verzoekt om vervanging van de reguliere balkons door Franse balkons om inbreuk op de privacy weg te nemen dan wel te minimaliseren, en vraagt om een vergunningvoorschrift waarmee de tussenruimte op de derde verdieping niet gebruikt kan worden als dakterras. Bovendien is door de initiatiefnemer al toegezegd dat de balkons Franse balkons zouden worden. Daar is in de bouwtekeningen echter duidelijk geen sprake van; (zw2, 3, 5, 6)

6. Een makelaar heeft aan reclamant gemeld dat de waarde van eigendommen van reclamant zal dalen als gevolg van het bouwplan. Wie gaat reclamant daarvoor compenseren? Verkoop is ook onmogelijk op het moment dat er bouwwerkzaamheden plaatsvinden; (zw2)
7. Uit de onderbouwing in het ontwerp van de vergunning (blz. 8) zou blijken dat het om een zelfstandig kavel gaat. Dit moet echter worden bestreden omdat dit vlak een integraal en onlosmakelijk onderdeel vormt van het perceel als geheel, namelijk van het vrij liggende terrein en daarmee in ruimtelijke zin geen zelfstandige betekenis kan worden toegekend; (zw3)
8. Het moet worden benadrukt dat in tegenstelling tot de vermelding van de huidige hoogte op de bouwtekeningen (Schaeffer) van de bestaande garage, namelijk 3,0 meter op vloerniveau, de bestaande hoogte 3,60 meter bedraagt zoals belanghebbenden die hebben kunnen constateren. Daarmee zal ten onrechte op deze locatie toch hoger kunnen worden gebouwd dan volgens de tekeningen is voorzien. De bouwhoogte zal naar een bouwlaag moeten worden teruggebracht omwille van de bescherming van de privacy en daglichttoetreding; (zw3)
9. Volgens de ruimtelijke onderbouwing wordt niet voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein omdat zou worden voldaan aan de vereisten als bedoeld in artikel 2:1 van de Nota parkeernormen Den Haag 2021. Bij die norm wordt echter nog steeds uitgegaan van het zo veel mogelijk voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook bij centrumgebied en gebied dat middels parkeervergunningen gereguleerd is moet er nog steeds sprake zijn van parkeren op eigen terrein. Volgens de ruimtelijke onderbouwing (blz. 6) wordt voorzien in de bouw van tien koopwoningen, maar desondanks wordt uitgegaan van te lage normen voor woningen met een oppervlakte in de range van 40-70 m². Er moet voor het centrumgebied bij appartementen worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van 0,33 per woning plus 0,05 voor bezoek waarmee in minstens vier parkeerplaatsen moet worden voorzien. De parkeerbehoefte is daarmee te laag vastgesteld voor het aantal woningen. Daarbij geldt eveneens dat toekomstige bewoners geen aanspraak kunnen maken op parkeren voor vergunninghouders in de directe omgeving. Ambtshalve is bekend dat de parkeerdruk hoog is en dat weinig parkeergelegenheid in openbaar gebied is. (zw3) Ook was op het moment van het besluit de Nota parkeernormen 2025 al in werking getreden. Op grond van de nieuwe nota geldt voor koopwoningen van tussen de 40-70 m² een norm van 0,38 inclusief bezoek, en voor koopwoningen van tussen de 70 en 100 m² een norm van 0,6. Dit maakt een parkeerbehoefte van 4,26 afgerond 5 parkeerplaatsen.

De vrijstelling bij een parkeerbehoefte van minder dan 3 parkeerplaatsen wordt om die reden ten onrechte ingeroepen. Omdat het bouwplan niet voorziet in 5 parkeerplaatsen en deze parkeerbehoefte ook niet anderszins is gedekt kan de vergunning niet verleend worden. (zw5) Wij verwachten van de ontwikkeling een toename in de parkeeroverlast in de omgeving van zowel auto's als fietsen. De vrijstellingsmogelijkheid die in de Nota parkeernormen is opgenomen houdt geen rekening met specifieke situaties en zou niet mogelijk moeten zijn in de onderhavige situatie. Er kan namelijk slechts aan een zijde van de straat worden geparkeerd. Bovendien is er nauwelijks ruimte om uit te wijken naar andere parkeergelegenheden, hoewel er een overeenkomst met bijvoorbeeld de Q-Park Torengarage gesloten zou kunnen worden, of eventueel verplicht moeten worden bij een huurcontract van de bewoner bij aanvang van de huur; (zw6, 7)

10. In het verlengde daarvan moet worden opgemerkt dat de normen die de gemeente Den Haag hanteert wel dusdanig afwijken van de normen inzake de parkeerkencijfers en parkeernormen van het CROW (uitgave december 2018). Bij zeer sterk stedelijk gebied binnen een centrumomgeving en bouw in de sector koop, appartement, goedkoop, geldt alleen al voor bewoners een norm van gemiddeld 1,1 parkeerplaats. Daarmee is blijkens de onderbouwing van het ontwerpbesluit nu sprake van een te lage berekening die op de besluitvorming wordt toegepast. Hieruit blijkt eveneens dat het aantal woningen op de te vergunnen locatie groter is dan waar de parkeerbehoefte in kan voorzien. Het bouwplan is daarmee te groot voor de mogelijkheden die het perceel kan bieden en zal derhalve moeten worden ingeperkt; (zw3)
11. Voor de normering wordt uitgegaan van woningen tussen 40 en 70 m², waardoor vrijstelling wordt verkregen. Bij de fietsbergingen/ fietsparkeerplaatsen (pag 3) wordt evenwel gerekend met 4 woningen tussen 50-75m² en 6 woningen <50m². Men gaat hier uit van GO, het gebruiksoppervlak. De BVO gaat evenwel expliciet uit van Bruto Vloeroppervlak. Dat zou onder meer moeten leiden tot een andere rekennorm, namelijk die van het totale oppervlak van het gebouw, niet van het te bewonen oppervlak. Er zou daarom uit moeten worden gegaan van 0,33 ipv 0,20 en voor bezoek 0,10 ipv 0,05. Ofwel $(4 \times 0,33 + 4 \times 0,10) + (6 \times 0,2) + (6 \times 0,05) = 1,72 + 3,22 = 3,22$. Dat ligt boven het getal van <2,99 voor de vrijstelling op de parkeeraanvraag. Voor wat betreft het aantal fietsparkeerplaatsen is er voorzien in 12 plekken voor de bewoners van de begane grond ofwel: 'Minimaal 2 fietsparkeerplekken per woning op vloer niveau.1 Wat betekent dit voor de fietsgebruikers voor de andere woningen? Waar laten zij hun fietsen? En wordt in hun huurcontract vermeld dat het verboden is een fiets buiten het wooncomplex te stallen anders dan in een zelf gehuurde fietsenstalling? (zw7)
12. Wij hebben een parkeerterrein dichtbij de planlocatie en door de vrijstelling voor het autoparkeren en de weinige fietsparkeerplekken bestaat het risico dat bewoners van ons parkeerterrein gebruik zullen maken. Ook moet voorkomen worden dat er fietsen in de doorgang naar ons gebouw worden geplaatst, omdat dit tot overlast leidt en dor doorgang stagneert, zo niet een gevaarlijke situatie creëert; (zw7)
13. De bebouwing in de omgeving is oud en daardoor kwetsbaar voor bouwschade. Daarom moet zorgvuldig gebouwd worden. Op dit moment is niet duidelijk hoe invulling zal worden gegeven aan mogelijke heiwerkzaamheden. Daardoor voldoet het bouwplan niet aan het bepaalde in artikel 8.1, eerste lid in samenhang met artikel 8.2, eerste lid, sub b van het Bouwbesluit 2012. Volgens de toelichting bij artikel 8.2 moet ter voorkoming van onveilige situaties tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden maatregelen worden getroffen om letsel van personen of beschadiging van al dan niet roerende zaken te voorkomen. Er zijn daarom nadere maatregelen nodig. Ook biedt het huidige bouwveiligheidsplan onvoldoende aanknopingspunten om te kunnen spreken van een veilige bouwmethode die schade aan omliggende panden zo veel mogelijk voorkomt.

Reclamanten dringen erop aan om aan de omgevingsvergunning het voorschrift te verbinden dat alleen schroefpalen als heimethode mogen worden toegepast. Ook verzoeken reclamanten om een nulmeting om eventuele schade aan eigendommen van derden tijdens de bouw te kunnen kwantificeren; (zw3, 6)

14. Diverse verblijfsruimten binnen de beoogde nieuwbouw voldoen niet aan het minimumvloeroppervlak van vijf vierkante meter als bedoeld in artikel 4.3, eerste lid van het Bouwbesluit. Daar volgt ook uit dat er binnen de aanwezige ruimte te veel woningen worden gerealiseerd en het aantal naar beneden moet worden bijgesteld; (zw3)
15. Ook als niet kan worden gesproken van woningsplitsing als bedoeld op blz. 30 van de Woonvisie gemeente Den Haag 2017-2030, blijkt dat het merendeel van de appartementen niet voldoet aan het uitgangspunt dat een woning minstens 50 vierkante meter groot moet zijn. Het bouwplan is daarmee in strijd met het beleid van de gemeente Den Haag; (zw3)
16. Uit de onderbouwing blijkt niet hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de principes van het rijksbeschermd stadsgezicht; (zw3)
17. Tussen aanvrager en reclamant is in november 2022 gesproken over het bouwplan. In dat gesprek heeft reclamant aangegeven dat (a) hij het belangrijk vindt dat in de bouwplannen helder naar voren komt hoe de aansluiting van het pand op een bestaande niet-buitenmuur van een buurpand plaatsvindt, en (b) hij het voornemen heeft om richting het open buitenplaatsje twee of drie hoog-raampjes te plaatsen voor betere lichtinval, luchtdoorvoer en ventilatie. Deze punten komen echter niet terug in het bouwplan. Daarentegen komt voornoemd gesprek wel terug in de ruimtelijke onderbouwing, maar daarin wordt het gesprek weergegeven alsof reclamant akkoord is met het bouwplan. Reclamant geeft aan niet onvoorwaardelijk akkoord te zijn met het bouwplan zonder dat invulling gegeven is aan voornoemde punten; (zw4)
18. In de motivering van het besluit om een hoofdgebouw met het voorgestelde volume toe te staan op perceel 6217 stelt u dat het volume stedenbouwkundig voorstelbaar is omdat er aan de straatzijde een hoofdvolume gerealiseerd mag worden en er dan bijbehorende vergunningvrije bebouwing toegestaan is die een volume heeft dat vergelijkbaar is met het huidige bouwplan. Die redenering kan echter niet gevolg worden omdat bijgebouwen niet toegestaan zijn op grond van het omgevingsplan en ook vergunningvrij bouwen niet toegestaan is omdat er niet gesproken kan worden van een erf in de zin van Bijlage II Bor; (zw5)
19. Het plan voldoet niet aan de Woonvisie, wat u ook erkent in het ontwerpbesluit. U motiveert dat de afwijking van de Woonvisie voorstelbaar wordt geacht omdat:
 - Het voornemen gericht is op volledige nieuwbouw bestaande uit voortzetting van het straatbeeld in het Westeinde tussen de huisnummer 187 en 193 en een doorontwikkeling is van het achtererf tussen erven, waar reeds ruime achtererfbebouwing aanwezig is;
 - dit bouwplan ingepast moet worden tussen bestaand vastgoed, waardoor de bebouwbare oppervlakken ter plaatse over relatief kleine, nadelige afmetingen beschikken;
 - aan de straatzijde een gevelbeeld wenselijk is passend bij de individuele pandenstructuur die voor het Westeinde kenmerkend moet worden geacht, waardoor bij de ontwikkeling van gelijkvloerse woningen, wooneenheden met een relatief klein woonoppervlak ontstaan;
 - de beoogde woonoppervlaktes en -typologieën passend worden geacht bij een centrum-stedelijk woonmilieu.

Van afwijken van eigen beleid hoort alleen sprake te zijn onder bijzondere omstandigheden. Wat u aandraagt kan niet als bijzondere omstandigheden worden gezien.

Wat genoemd wordt onder de eerste drie gedachtestreepjes kan ook worden ingevuld met appartementen die wel minimaal aan de ondergrens van 50 m² voldoen, althans u heeft niet onderbouwd dat dat niet het geval zou zijn. Wat u onder het vierde gedachtestreepje overweegt kan in algemene zin wel zo zijn, maar staat haaks op hetgeen u in uw visie heeft neergelegd; (zw5)

20. U heeft uw vergewisplicht ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing niet adequaat ter hand genomen. U stelt lichtzinnig slechts het navolgende:

Wij zijn bereid de geconstateerde afwijkingen van het bestemmingsplan 'Westeinde 1^e herziening' toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing 'Westeinde 189 – 191' van Wissing, met kenmerk NL.IMRO.0518.ROWesteinde189191-0001, d.d. 7 mei 2024, die bij deze aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan alle relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Aanvullend overwegen wij als volgt: [...]; (zw5)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Het gaat inderdaad om een bouwplan dat niet past binnen de bouwregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Welke bebouwing er voorheen aanwezig was is in feite niet relevant: het bestemmingsplan geeft voor de betreffende locatie helemaal geen bouw mogelijkheden. Het gehele bouwplan is daardoor in strijd met het bestemmingsplan. Het aanvragen van een vergunning voor het bouwen van een gebouw in strijd met een bestemmingsplan betekent dan ook het vragen van toestemming om een plan te realiseren in afwijking van de regels van het bestemmingsplan. Met de nu voorliggende vergunning wordt die toestemming verleend;
- ad 2. Bij deze aanvraag was een toets aan de welstandsnota nog niet aan de orde. Door het gedetailleerde tekenwerk dat bij de aanvraag zit kan weliswaar de indruk gewekt worden dat het een vergunning voor de activiteit 'bouwen' als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht betreft, maar in dit geval wordt alleen de toestemming gevraagd en verleend om te handelen in strijd met het bestemmingsplan. Het gaat kort gezegd om het toestaan van bouwmassa's op de verbeelde locaties, maar nog niet om een 'bouwvergunning'. De initiatiefnemer zal in de toekomst nog een vergunning moeten aanvragen voor het bouwen van de gebouwen. Bij die aanvraag zal het ontwerp worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. N.B. voor zover de toekomstige aanvraag qua situering en volumes overeenkomt met de nu verleende toestemming, zal in de toekomstige aanvraag geen toets aan de ruimtelijke gevolgen van bouwmassa's op deze plek meer plaatsvinden. De ruimtelijke gevolgen van de gebouwen worden juist in de huidige vergunning gewogen;
- ad 3. Het beoogde aantal appartementen is inderdaad een intensivering van het gebruik van de grond en het is een groter aantal appartementen dan gebruikelijk in de bestaande bebouwing in de straat. Dat het gaat om een te grote intensivering zijn wij echter niet met reclamanten eens. Het is voor dit deel van het Westeinde weliswaar het eerste woongebouw met dit aantal appartementen, maar het is in het algemeen niet ongebruikelijk of ondenkbaar om een klein appartementengebouw op binnenstedelijke locatie als toevoeging tussen kleinere woongebouwen te hebben. Omdat aan de toekomstige bewoners geen parkeervergunningen worden verleend, zal er ook geen toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte zijn en maar een beperkte toename van het gemotoriseerd verkeer.

Verder leidt de aanwezigheid van appartementen niet zonder meer tot geluidsoverlast en is er geen verband tussen het aantal aanwezige appartementen en de kans dat de bewoners geluidsoverlast veroorzaken. Bij gewoon gebruik van appartementen zorgen burens bij elkaar niet voor geluidsoverlast. De punten over bezonning en privacy zullen wij nader beantwoorden in het antwoord ad 4;

- ad 4. Wij hebben de uitgangspunten van de bezonningsstudie gecontroleerd en deze zijn correct. Reclamant heeft ook niet aangegeven op welke punten het bezonningsonderzoek niet klopt, en heeft geen eigen berekening of studie aangeleverd. Dat de nieuwbouw bezonning wegneemt bij andere gebouwen is juist, en wordt ook bevestigd door het door de aanvrager aangeleverde bezonningsonderzoek. Voor de hoeveelheid vereiste bezonning bestaat geen landelijke norm. Den Haag hanteert daarvoor de Haagse bezonningsnorm. Dat is een norm die waarborgt dat woningen een mate van zon blijven ontvangen, zonder dat daardoor nieuwbouw in de omgeving geheel onmogelijk wordt gemaakt. Kort gezegd komt de Haagse bezonningsnorm erop neer dat de gevels van woningen op 19 februari (en 21 oktober), bij een zonhoogte van meer dan 10 graden, minimaal 2 uur zon moeten vangen. Er wordt een meetpunt gehanteerd op 75 centimeter hoogte in het midden van de gevel. Bezonning op de voor- en achtergevel mag bij elkaar worden opgeteld. Als woningen in de bestaande situatie al minder dan 2 uur zon hebben, geldt als uitgangspunt dat de bezonning op de gevels van deze woningen er niet op achteruit mag gaan. Het plan voldoet aan deze norm;
- ad 5. Hoewel wij onderkennen dat het vervelend kan zijn om uitzicht kwijt te raken, is het in een stedelijke en veranderlijke omgeving als die van Den Haag niet altijd mogelijk om elke verandering van het uitzicht te voorkomen. Er bestaat geen wettelijk recht op een blijvend vrij uitzicht, daarom kan dit gegeven niet leiden tot het weigeren van de gevraagde vergunning. Het is verder niet zo dat de gebouwen te dicht op elkaar komen. Balkons die dicht bij elkaar gesitueerd zijn, zijn geen uitzonderlijke situatie, vergelijk bijvoorbeeld galerijflats waarbij de balkons van burens geschakeld zijn. Dat levert niet zonder meer een onveilige of onleefbare situatie op. Het vergt hooguit dat burens meer rekening met elkaar moeten houden. Het meewegen van de belangen van omwonenden geschiedt via de beoordeling van de ontwikkeling aan de hand van onder meer het Haags parkeerbeleid en bezonningsbeleid. Dat er ondanks het voldoen aan het geldende beleid sprake blijft van een spanningsveld tussen de verschillende belangen van aanvrager en omwonenden is een feit en het is onmogelijk om dat in zijn volledigheid weg te nemen. Het verzoek van één der reclamanten om het bouwplan aan te passen kunnen wij niet in behandeling nemen. Dat moet reclamant aan de initiatiefnemer voorleggen. Wij moeten op een aanvraag beslissen zoals deze is ingediend. Het Burgerlijk Wetboek is tot slot regelgeving die geldt tussen burens onderling. Het is geen wet die een toetsingskader vormt voor de beoordeling van vergunningaanvragen. Voor de volledigheid moet vermeld worden dat een vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' niet verleend kan worden in het geval deze leidt tot een evidente privaatrechtelijke belemmering. Dit betekent een botsing met het privaatrecht die ervoor zorgt dat het bouwplan overduidelijk blijvend onuitvoerbaar is omdat het niet voldoet aan het civiel recht. Die situatie doet zich op dit moment echter niet voor;
- ad 6. Dat een bouwplan gevolgen heeft voor de waarde van andere zaken is op zichzelf geen reden om een gevraagde vergunning te weigeren. Als reclamant ervan overtuigd is dat hij schade lijdt door de verlening van deze vergunning, dan kan hij een goed onderbouwd verzoek tot gedeeltelijke vergoeding van de geleden schade richten aan ons college;
- ad 7. Het gaat om een kavel die een eigen kadastrale eenheid is, en waar wel degelijk zelfstandige bebouwing toegestaan is. Het is immers toegestaan er een hoofdgebouw te realiseren en dat via een corridor te ontsluiten naar het Westeinde. Dat wij dat vermelden in de motivering van dit besluit is correct en terecht.

Los daarvan is de vraag welke gevolgen het voor dit besluit heeft of de betreffende grond een zelfstandig kavel is: Dat maakt namelijk geen verschil voor de conclusie dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;

- ad 8. Dat dit volume verkleind of verlaagd moet worden zijn wij niet met reclamant eens, maar wij hebben naar aanleiding van de aanwijzing van reclamant inderdaad geconstateerd dat er in het tekenwerk een onjuiste maat is opgegeven. Dat is inmiddels aangepast;
- ad 9. Wij zijn het met reclamant eens dat niet uitsluitend met de parkeereis voor appartementen tussen de 40 en 70 m² gerekend mag worden, en komen dan ook tot een andere berekening dan die is weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing. Onze gehele berekening is te lezen in de motivering van dit besluit. Wel komen wij net als de aanvrager tot de conclusie dat de parkeereis afgerond 3 parkeerplaatsen betreft. De conclusie van reclamanten dat er onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte is om het parkeren van de bewoners op te vangen delen wij niet, precies om de ook door reclamant genoemde reden dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Ook dat het verplicht is om de parkeereis op eigen terrein op te lossen zijn wij niet met reclamant eens. Het plan voldoet aan de in de Nota parkeernormen opgenomen voorwaarden voor een volledige vrijstelling van de parkeereis. Er is dus geen parkeereis om nog op eigen terrein op te lossen. Voorts is niet de Nota parkeernormen 2024 van toepassing. In de verschillende parkeernota's van Den Haag is telkens de regel opgenomen dat de parkeernormen van toepassing blijven die golden op het moment dat een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend wordt. Zie artikel 6:2 van de Nota Parkeernormen 2024. Dat brengt ook met zich mee dat er geen overeenkomst met een aanbieder van parkeerplaatsen geregeld hoeft te worden;
- ad 10. Het klopt dat Den Haag niet dezelfde kengetallen hanteert als het CROW in zijn uitgaven. In de zienswijze van reclamant lezen wij echter geen onderbouwing van waarom de Haagse parkeernormen onjuist of ontoereikend zouden zijn of waarom de kengetallen van het CROW gehanteerd zouden moeten worden. De uitgaven van het CROW geven onderbouwde gemiddelden als handvatten voor een goede berekening van de parkeerbehoefte, maar kunnen onmogelijk rekening houden met de locatie-specifieke omstandigheden en beleidskeuzes van alle verschillende steden en gemeenten. Zo haakt de Nota parkeernormen Den Haag 2021 onder meer in op het strenge parkeervergunningenbeleid van Den Haag;
- ad 11. Onze parkeerberekening gaat uit van twee appartementen in de categorie 70-100 m² en acht in de categorie 40-70 m². Het klopt dat in de door de aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing een andere samenstelling wordt gehanteerd, maar dat is niet relevant voor onze beoordeling en berekening. Het vereiste aantal fietsparkeerplekken is, hoewel dat onderwerp in de ruimtelijke onderbouwing wel wordt aangesneden, geen onderwerp dat wij bij de beoordeling van de aanvraag hebben betrokken. Dat komt omdat in het Besluit bouwwerken leefomgeving, en zijn rechtsvoorganger het Bouwbesluit, regels zijn opgenomen waarmee wordt geborgd dat er voldoende fietsenstallingsruimte per woning wordt gerealiseerd. Het Besluit bouwwerken leefomgeving is bij de technische bouwactiviteit onderdeel van het beoordelingskader. Ten tijde van de toekomstige aanvraag om een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit zal dus beoordeeld worden of de wettelijk vereiste ruimte voor fietsstallingsruimte aanwezig is;
- ad 12. Het is aan de eigenaar van een terrein om wel of niet toe te laten dat derden daar parkeren;
- ad 13. Omdat het in dit geval alleen om een vrijstelling van het bestemmingsplan gaat, zijn er inderdaad nog geen gegevens over de te kiezen bouwmethode. Omdat het bouwen geen onderdeel uitmaakt van de huidige vergunning, vormt dit besluit geen risico op bouwschade;
- ad 14. Wij hebben de ruimten naar aanleiding van de opmerking van reclamant nagekeken, maar hebben geen overtreding van de regels over minimumoppervlakken kunnen vinden;

- ad 15. Het relevante woonbeleid is de Woonvisie 2040. Zoals ook vermeld in de beoordeling van de activiteit (zie bijlage A) bestaat er wat wrijving tussen het bouwplan en de uitgangspunten van de Woonvisie, maar is het om diverse redenen toch aanvaardbaar om in dit geval van die uitgangspunten af te wijken;
- ad 16. In de door de aanvrager aangeleverde stukken zit inderdaad geen beoordeling van het plan aan de hand van de te beschermen waarden van het beschermd stadsgezicht. Dat is niet de taak van de aanvrager, maar van ons, aan de hand van onder meer het advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag. Het aan ons uitgebrachte advies staat in de beoordeling van de activiteit (zie bijlage A);
- ad 17. In het participatieverslag dat bij de aanvraag is ingediend wordt inderdaad alleen weergegeven dat reclamant geen bezwaren heeft tegen de ontwikkeling. De genoemde belangen komen in het verslag niet terug. Het is erg vervelend dat de vertellingen van aanvrager en reclamant over de gevoerde participatie niet overeenkomen, waarbij wij geen manier hebben om te verifiëren wat werkelijk tussen partijen verhandeld is en welke afspraken er zijn gemaakt. Hoewel het onbevredigend is, kunnen wij niet meer doen dan de twee aan ons overgelegde verslagen/vertellingen waarderen zonder dat daaraan vormvoorschriften of een bepaald minimum verbonden zijn. Partijen kunnen verschillen over de invulling van de participatie, maar het wel met elkaar eens zijn dat er participatie heeft plaatsgevonden. Tot slot hopen wij dat het tussen aanvrager en reclamant alsnog lukt om overeenstemming te bereiken over de aansluiting op de muur en de muuropeningen richting de binnenplaats;
- ad 18. De vergunningaanvraag betreft het afwijken van regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplan Westeinde 1^e herziening) voor het gebruiken van de grond ten behoeve van het bouwen van 10 woningen. Met het realiseren van dat gebouw ontstaan er ook vergunningvrije bouw mogelijkheden. Er verrijst dan immers een perceel met daarop een hoofdgebouw en een (achter)erf als bedoeld in Bijlage II van het Besluit omgevingsecht;
- ad 19. Wij erkennen dat in de motivering die in het ontwerpbesluit stond inderdaad niet goed naar voren kwam waarom het in dit geval toch aanvaardbaar is om van de uitgangspunten van de woonvisie af te wijken. Wij hebben in de zienswijze van reclamant aanleiding gezien om de betreffende onderbouwing gedeeltelijk te herschrijven en uit te breiden. De uitgebreide onderbouwing treft u in dit besluit aan;
- ad 20. Wij zien niet in hoe daaruit blijkt dat ons besluit niet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur voldoet. Reclamant heeft dat ook niet nader onderbouwd;

Gelet op de bovenstaande overwegingen, hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van de gevraagde vergunning over te gaan. Wel hebben wij naar aanleiding van het in onderdeel 19 verwoorde punt de motivering van dit besluit uitgebreid voor zover het de Woonvisie betreft. Ook hebben wij naar aanleiding van de aanwijzing in onderdeel 8 de onjuiste aanduiding in het tekenwerk laten aanpassen.

BIJLAGE C: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan wanneer er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Communicatie met de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Laat de mensen in uw buurt op tijd weten wat uw plannen zijn en houd rekening met hen. Dit zorgt voor meer begrip en kan helpen om klachten en bezwaren te voorkomen. Er is een folder waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#).

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Omgevingsvergunning

Met deze vergunning heeft u niet alle vergunningen die u nodig heeft om uw initiatief te kunnen realiseren en/of te gebruiken. U heeft ook andere omgevingsvergunningen nodig. In ieder geval gaat omgevingsvergunning voor de:

- 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)';
- 'Bouwactiviteit (technisch)';
- 'Activiteit bouwwerk slopen in een beschermd stadsgezicht';

Hieronder leest u waarom u voor een bepaalde activiteit een vergunning moet aanvragen:

- een omgevingsvergunning voor een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' vanwege de toets (aan de Welstandsnota en) aan regels bodemgeschiktheid;
- een omgevingsvergunning voor een 'Bouwactiviteit' (technisch) voor het bouwen van woningen;
- een omgevingsvergunning voor een 'Activiteit bouwwerk slopen in een beschermd stadsgezicht' voor het slopen van een bouwwerk in het rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum';

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

Melding

- een 'sloopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home/;
- een (omgevingsvergunning of) melding voor één of meerdere 'milieubelastende activiteiten' (mba's). De mba's vallen onder de algemene regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of onder een omgevingsplan van de gemeente waarbinnen de activiteit plaatsvindt. Om vast te kunnen stellen of sprake is van een mba, kunt u het informatiepunt leefomgeving raadplegen op www.iplo.nl.

Daar kunt u ook de zogenoemde richtingaanwijzers raadplegen van hoofdstuk 3 van het Bal. Voor meer informatie kunt u bellen met de Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Vergunningen via telefoonnummer (070) 218 99 02 of de website raadplegen:

www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html.

Aandachtspunten

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- In de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308744) vindt u meer informatie over manieren om klimaatbestendigheid in relatie tot uw initiatief te bevorderen, zoals het realiseren van voldoende waterberging ter vermindering van droogte.
- U dient tijdig af te stemmen met het Hoogheemraadschap van Delfland ten aanzien van de overstort naar het oppervlaktewater (eis extra waterberging).
- Als uw pand (Westeinde 189) vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten. Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Stappenplan:

1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.

Meer informatie kunt u vinden via www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/.

- Op de hoek net buiten het plangebied, aan het Westeinde 193 en het Westeinde 187 is een nestplaats aangetroffen van de gierzwaluw. Als er in het broedseizoen gewerkt wordt moet ervoor gezorgd worden dat de werkzaamheden niet uitgevoerd worden binnen de invloedssfeer van de nestplaats en de nestplaats te allen tijde beschikbaar is en functioneel blijft. Er dient te allen tijde gezorgd te worden dat de omstandigheden van de nestplaats (denk aan vrije aanvliegroute bijvoorbeeld) ongewijzigd blijven.

Aanvraagvereisten

Als u een omgevingsaanvraag indient, moeten daarbij ten minste de gegevens en documenten die zijn vermeld in de Omgevingsregeling, ruimtelijke regels en Wet Bibob, worden ingediend. Voor uw initiatief horen daar ook de onderstaande gegevens bij:

- een actueel onderzoeksrapport over verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/natuur-en-milieu/water-en-bodem/bodeminformatie.htm.
- gegevens waaruit blijkt dat:
 - a. sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 - b. voldaan wordt aan de op grond van de artikelen 2.22 en 2.24 van de Omgevingswet gestelde regels over omgevingsplannen en de op grond van de artikelen 2.33 en 2.34 van de Omgevingswet gegeven instructies over omgevingsplannen, te weten:
 - de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 - de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan;
 - instructies van Rijk en provincie;
 - de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan;

- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Voor meer informatie kunt u terecht op de websites: www.iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/buitenplanse-omgevingsplanactiviteit/beoordelen-bopa/ en www.iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/ruimtelijk-bouwen/regels-ruimtelijk-bouwen/.

Een adviesbureau kan eventueel deze gegevens voor u verzorgen;

- Archeologisch vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen en eisen in een Programma van Eisen (protocol 4001 Programma van Eisen, Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie). Het PvE zal worden opgesteld door het bevoegd gezag (afdeling Archeologie), op verzoek en initiatief van de aanvrager.
 - De methode van onderzoek, Opgraven Landbodems -Variant Archeologische Begeleiding (conform protocol 4004) zal worden afgestemd met de aanvrager en uitvoerder en zal betrekking hebben op de bodemingrepen ten behoeve van het bouwrijp maken van het terrein.
- Om het PvE op te starten, voor overleg of andere vragen dient u tijdig contact op te nemen met Afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85F 2518 GW Den Haag.