

6 JUL 2022

Ontvangen

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Gemeente Den Haag
College van burgemeester en wethouders
Spui 70
2511 BT DEN HAAG

Den Haag, 4 juli 2022
Ons kenmerk: 5.1.2./Advies
E-mail: 5.1.2.@fdj.nl
Betreft: Groenstrook naast Stevinstraat 73

Geacht College,

Namens de hieronder genoemde personen:

5.1.2.e

dien ik bij deze als advocaat-gemachtigde een zienswijze in met betrekking tot een bouwplan voor woningbouw voor de groenstrook naast bovengenoemd perceel.

Inleiding

Clënten wonen allen in het hetzelfde huizenblok aan de Stevinstraat 67 t/m 73. Het bouwjaar van deze woningen is 1895. Naast de woning aan de Stevinstraat 73 ligt sinds jaar en dag een groenstrook. Onlangs heeft een architect laten weten een bouwplan te ontwikkelen voor deze groenstrook. Onduidelijk is wat de status is van dit bouwplan, maar cliënten zijn geschrokken van deze mededeling.

Mocht inmiddels een bouwaanvraag zijn ingediend, dan ontvangen cliënten daarvan graag een kopie, alsmede van alle documenten die daarmee samenhangen, waaronder (doch niet uitsluitend) correspondentie, notities en (concept) besluiten. Indien en voor zover noodzakelijk beroepen cliënten zich hierbij op de Wet open overheid.

Cliënten vertrouwen erop dat het gemeentebestuur de karakteristieke waarden van dit gebied beschermt en dat om die reden geen medewerking wordt verleend aan het bouwplan. Niettemin wensen cliënten voor de zekerheid op voorhand hun zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van dit plan.

Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Renbaankwartier' uit 2013 (hierna: het bestemmingsplan). De woningen van cliënten hebben de enkelbestemming 'Gemengd-1'. De groenstrook heeft de enkelbestemming 'Groen'. Op grond van het bestemmingsplan mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd.¹ De groenstrook heeft dan ook geen bouwvlak.

Voor de betrokken percelen geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Mochten gronden met deze bestemming worden bebouwd met meer dan 50 m² en een diepte groter dan 0,5 meter, dan dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de Afdeling Archeologie van de gemeente.²

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt het volgende vermeld.

'Het bestemmingsplan is een beschermend bestemmingsplan als bedoeld in de Monumentenverordening/Monumentenwet. De waarden die ten grondslag liggen aan de aanwijzing van het gebied tot beschermd stadsgezicht worden met dit bestemmingsplan beschermd. Het bestemmingsplan biedt daarnaast een actueel juridisch-planologisch kader. De bestaande situatie vormt daarbij het vertrekpunt. De karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies worden behouden. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de wijk enerzijds en de woonwensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en gebruikers anderzijds. Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is, voor het beheer ervan in de toekomst en de op dit moment bekende nieuwe ontwikkelingen. Voor aanbouwen en verbouwingen aan woningen wordt een concreet toetsingskader voor omgevingsvergunningen en handhavingen gecreëerd.'

Verder wordt het volgende vermeld:

'Voor de provincie is het cultureel erfgoed van grote betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving. Instandhouding hiervan draagt bij aan versterking van deze kwaliteit.'

¹ Artikel 10 van het bestemmingsplan 'Renbaankwartier'

² Artikel 21.2 van het bestemmingsplan

Beschermd stadsgezicht

De woningen van cliënten en de daarnaast gelegen groenstrook zijn onderdeel van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Scheveningen Dorp'. Op de website van de gemeente wordt het Renbaankwartier nadrukkelijk genoemd als kenmerkende uitbreiding van het dorp rond het jaar 1900.

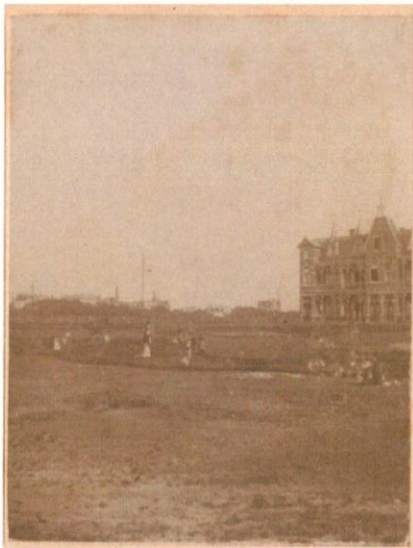
Het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht is van 4 februari 2003.³ Typerend voor het Renbaankwartier is volgens de toelichting bij het aanwijzingsbesluit het homogene architectuurbeeld. Opvallend is de historische continuïteit in het bebouwingsbeeld.⁴

Op de website van de gemeente wordt het volgende vermeld:

"De aanwijzing is er op gericht om de waardevolle karakteristieken binnen een gebied in stand te houden en te versterken. Het in de Monumentenverordening Den Haag voorgeschreven instrument daarvoor is het "beschermd bestemmingsplan".⁵

Het huizenblok aan de Stevinstraat 67 t/m 73 heeft een bijzondere status als oudste blok op de Stevinstraat. Dit huizenblok is zeldzaam, omdat het aan weerszijden geen aangrenzende burens heeft en overigens ook nooit heeft gehad.

Hierna treft u een 'oude' en twee 'nieuwe' foto's aan van de situatie ter plaatse.



³ Aanwijzingsbesluit 4 februari 2003, RIS102530_26-02-2003

⁴ Toelichtende omschrijving gemeentelijk beschermd stadsgezicht Scheveningen Dorp, DSO RO/MZ september 2002

⁵ <https://www.monumentenzorgdenhaag.nl/sites/default/files/beschermd-stadsgezicht/aanwijzingsbesluit/aanwijzingsbesluit%20gemeentelijke%20beschermd%20stadsgezicht%20Scheveningen%20Dorp.pdf>



Goede ruimtelijke ordening

Mocht een aanvraag worden ingediend voor een wijziging van de bestemming 'Groen' naar 'Wonen', dan dient het gemeentebestuur alle relevante feiten en af te wegen belangen te betrekken bij de besluitvorming. In dat kader dient onder meer beoordeeld te worden of de aanvraag strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De nadelige gevolgen van een plan mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.⁶ Met het oog daarop dient onderzoek te worden gedaan met betrekking tot alle relevante planologische aspecten zoals de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied, geluid, archeologie, bodemkwaliteit, water, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren.

Bij de beoordeling van bovengenoemde aspecten dient onder meer, doch niet uitsluitend, rekening te worden gehouden met het gemeentelijk beleid. Onderdeel daarvan is de Nota bomen van de gemeente. Hierin is vastgelegd dat de gemeente streeft naar meer groen in de stad. Concreet wordt gestreefd naar een toekomstbestendig stadsbomennetwerk en meer kroonoppervlak van bomen in de stad. Het opofferen van de groenstrook voor woningbouw is hiermee in strijd.

⁶ ABRS 29 juni 2022, r.o. 2, ECLI:NL:RVS:2022:1854

Zienswijze

Het bouwplan voor de realisatie van een woning op de groenstrook naast het perceel Stevinstraat 73 is in strijd met het bestemmingsplan. Mocht een aanvraag worden ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan dan dient beoordeeld te worden of de aanvraag strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Naar het oordeel van cliënten is het bouwplan niet in overeenstemming met de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening. Cliënten noemen in dit verband de volgende aandachtspunten.

Allereerst zou realisatie van woningbouw op deze locatie de karakteristieke waarden van het beschermde stadsgezicht ernstig aantasten. Niet voor niets is in de toelichting van het bestemmingsplan vastgelegd dat de karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies behouden worden. Medewerking aan het plan zou dan ook strijdig zijn met de beschermende werking van het geldende bestemmingsplan.

Een aantasting van de karakteristieke waarden van het beschermde stadsgezicht zal zeer waarschijnlijk leiden tot een waardedaling van de omliggende woningen. Cliënten, en mogelijk ook andere omwonenden, zullen hierdoor planschade lijden. Met het oog hierop is de uitvoering van een planschaderisicoanalyse onontbeerlijk. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de explosief gestegen bouwrijzen en de stijgende hypotheekrente. Onder deze omstandigheden is het zeer de vraag of nog sprake kan zijn van een financieel economisch haalbaar plan.

Bovendien komt de realisatie van woningbouw op deze locatie neer op verharding van een stuk groen, terwijl het gemeentelijk beleid juist is geëind op het versterken van het groen in de stad. Gelet op de klimaatverandering en de toegenomen hoeveelheden asfalt en overige verharding in de stad is het de ambitie van de gemeente om de stad te vergroenen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt het volgende vermeld:

‘Op grond van de aanwezige betekenissen en waarden zijn grote delen van het groen in Den Haag van bijzonder belang voor de kwaliteit, de identiteit en de belevingswaarde van de stad alsmede voor de kwaliteit en de verspreidingsmogelijkheden van planten en dieren. Deze vormen gezamenlijk de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Inzet is deze stedelijke groenstructuur duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te versterken.’⁷

Voorts wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan vermeld dat het Hoogheemraadschap van Delfland uit gaat van het ‘standstill-principe’, waarbij elke verslechtering van de waterhuishouding, (bijvoorbeeld als gevolg van extra verharding) gecompenseerd moet worden.⁸ Vooralnog is niet duidelijk op welke wijze de initiatiefnemer dit wenst op te lossen.

⁷ Toelichting bij het bestemmingsplan, par. 4.6 (Groen)

⁸ Toelichting bij het bestemmingsplan, par. 4.7 (Water)

In de Duurzaamheidsnota van de gemeente wordt het volgende vermeld:

“Groen kapitaal is de basis van een hoge leefkwaliteit. Het Haagse groen heeft ecologische, maatschappelijke en economische waarde. Of zoals het in de agenda Groen voor de Stad is verwoord: “Groen is van invloed op veel aspecten van het stedelijk leven. Het levert een belangrijke bijdrage aan onze gezondheid, het verbetert de leefbaarheid, laat vastgoedwaarden stijgen en kan bijdragen aan de oplossing van klimaatproblemen.” Groenbeleid gaat niet alleen over verfraaiing en verpozing, het is een essentiële voorwaarde voor vitaal en duurzaam stedelijk leven.”⁹

Geconcludeerd moet worden dat woningbouw op de groenstrook haaks staat op het gemeentelijk beleid om de stad te vergroenen en de waterhuishouding te versterken. Zie in dit verband ook het document ‘Meer groen in Scheveningen Dorp’¹⁰ en het document ‘Groen kleurt de stad’.¹¹

Mocht een aanvraag worden ingediend, dan dient tevens zorgvuldig onderzoek plaats te vinden met betrekking tot alle overige hierboven genoemde relevante planologische aspecten zoals geluid, archeologie, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren.

Ook dient rekening te worden gehouden met de privacy van cliënten en de bewoners van de Stevinstraat 73 in het bijzonder. Ingevolge het burennrecht mogen binnen twee meter van de erfgrans geen ramen of balkons worden gerealiseerd voor zover deze uitzicht geven op zijn perceel.¹² Concreet betekent dit dat aan de zijde die grenst aan het perceel van de Stevinstraat 73 geen ramen of balkons kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast dient bij een afwijking van het bestemmingsplan een bezonningsstudie te worden verricht. Aangezien het perceel van de bewoners de Stevinstraat 73, en in het bijzonder hun tuin, direct grenst aan de groenstrook heeft de bezonning van hun tuin een beperkende invloed op de bouwmogelijkheden.

Cliënten behouden zich het recht voor om te reageren op alle vereiste onderzoeken en (zo nodig) contra expertises te laten uitvoeren.

In de zijgevel van de woning aan de Stevinstraat 73, die grenst aan de groenstrook, bevinden zich twee ramen. Het is niet toegestaan de daglichttoetreding door deze ramen weg te nemen door op korte afstand van deze ramen een muur te realiseren. Dit zou onrechtmatig zijn.¹³

Kortheidshalve wordt hieromtrent verwezen naar artikel 5:37 BW. Dit artikel luidt als volgt:

⁹ file:///C:/Users/studentassistent/Downloads/014%20-191449_DSB_Nota-Duurzaamheid-NL_v6-toegankelijk-TG.pdf

¹⁰ Meer groen in Scheveningen Dorp, DPZ/2018.1851

¹¹ Toelichting bij het bestemmingsplan, par. 4.6 (Groen)

¹² Artikel 5:50 BW

¹³ Artikel 5:37 BW

“De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.”

Met andere woorden: het dichtbouwen van de bestaande ramen in de zijgevel van de Stevinstraat 73 is onrechtmatig. Ook hierdoor wordt de realisatie van een woning op de naastgelegen groenstrook ernstig belemmerd, zo niet financieel economisch onhaalbaar.

Voorts attenderen cliënten erop dat het riool van de woning aan de Stevinstraat 73 (en vermoedelijk van nog meer aangrenzende woningen) vanuit het midden van deze woning - parallel aan de Stevinstraat - dwars onder de groenstrook doorloopt.

Tot slot wijzen cliënt erop dat bij de bouw van hun woning niet is geheid. Dit betekent dat de fundering en de muren gevoelig zijn voor scheurvorming. Als gevolg hiervan kan de realisatie van bebouwing op de groenstrook leiden tot (ernstige) schade bij aangrenzende woningen. Uit oogpunt van zorgvuldigheid wijzen cliënten erop dat deze schade voor rekening en risico is van de initiatiefnemer.

Conclusie

Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan voor de realisatie van een woning op de groenstrook naast Stevinstraat 73 in strijd is met de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening en dat de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. Cliënten verzoeken u een eventuele (bouw)aanvraag voor de groenstrook af te wijzen.

Cliënten zijn graag bereid hun zienswijze in een persoonlijk gesprek toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



AANGETEKEND EN PER GEWONE POST
Gemeente Den Haag
College van burgemeester en wethouders
Spui 70
2511 BT DEN HAAG

FLEERS VAN DIJK DE JONGH ADVOCATEN
Hellingweg 9 B | 2583 DZ Den Haag
