



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Strandweg 13F

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201711611/6501360

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer Smit,

Op 22 juni 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van een gebouw voor een binnenattractie in de kelder en deels op de begane grond, met daarboven een paviljoen van twee bouwlagen ten behoeve van horecaruimten met terras ter plaatse van de te slopen voormalige sauna met casino Strandweg 13Fontvangen.

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

De motivering van onze beslissing is opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlagen, waarin voor de activiteiten de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12, lid 1 onder a sub 3°, 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.

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt, met toepassing van artikel 6.2 en in afwijking van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, onverwijld in werking. Wij motiveren dit als volgt. Het project Vitalizee dient volgens de overeengekomen contractplanning tussen de gemeente Den Haag en SENS real estate, eind 2017 in aanbouw te gaan. De startbouw datum is direct gerelateerd aan de opleveringsdatum voor Merlin. In afstemming met het projectteam van de gemeente Den Haag is

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201711611/6501360

voordat de omgevingsvergunning aangevraagd is, besloten dat begonnen kan worden met bouwen direct nadat de omgevingsvergunning is verleend.

(beroepsclausule)

Bijlage (beoordeling activiteiten)

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

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 4' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' zijn opgenomen;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan afdeling 5.1, artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de energieprestatiecoëfficiënt (hierna: EPC).

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond middels het overleggen van een overeenkomst tussen aanvrager en de Stichting Klimaatfonds Haaglanden. Op grond van artikel 5.2, lid 3, van het Bouwbesluit 2012, NVN 7125 en NEN 7125 is het mogelijk binnen een straal van tien kilometer van het gebouw waarop deze omgevingsvergunning ziet een maatregel te treffen voor de opwekking van duurzame energie, waarmee de EPC van dit gebouw wordt gecompenseerd. Een belangrijke voorwaarde voor het toepassen van NVN 7125 en NEN 7125 is dat het gebouw maximaal een EPC heeft van 1,33 x de EPC-eis. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Met bovengenoemde oplossing is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit aangetoond dat het bouwwerk of gebruik daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning (waaronder wordt begrepen: atelier, attracties/attractiepark, bioscoop, bowlingbaan, casino, congrescentrum, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziektheater), detailhandel, dienstverlening, horeca, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, (gebouwde) parkeervoorzieningen, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt onder andere dat de gebouwen zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak en de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 8.2, lid 1 onder a en b, van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen met overschrijding van het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak en de hoogte. Op grond van artikel 30, lid 1 onder a en b, van het bestemmingsplan is het mogelijk af te wijken van de voorgeschreven maat ten aanzien van de bouwhoogte met maximaal 15% en het bouwvlak tot een maximum van 3 m.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voet- en fietspaden, toegangsportalen, ontluchtingselementen en daarmee vergelijkbare bouwwerken en terrassen ten behoeve van de aangrenzende bestemming horeca, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn onder andere luifels (maar niet ten behoeve van aangrenzende bebouwing) toegestaan, maar het bouwen van gebouwen niet. De aanvraag is aldus ook in strijd met artikel 19, lid 1 en 2, van het bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken.

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.

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterhuiskundige en/of waterstaatkundige functies, waterlopen, waterberging, waterkering en het behoud, herstel en verbetering van de waterhuishouding, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt dat ten dienste van deze dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan en ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken zijn toegestaan.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag dus ook in strijd is met artikel 25, lid 2, onder b, van het bestemmingsplan vanwege het bouwen van een bouwwerk niet ten dienste van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op grond van artikel 25, lid 3, van het bestemmingsplan is het mogelijk hier van af te wijken onder de voorwaarde dat het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen, hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder en de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen.

De aanvraag is tevens in strijd met artikel 28, lid b, van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat, indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in de bijlage(n) van de bestemmingsplanregels ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's, fietsen en bromfietsen alsook voor het laden of lossen van goederen, ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Op grond van artikel 30, lid 2 onder b, van het bestemmingsplan is het mogelijk hier van af te wijken.

Vorenstaande 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 planregel(s). Wij zijn bereid de afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen adviezen

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, is gevraagd advies uit te brengen over de voorgenomen activiteiten in relatie tot de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de eventuele voorwaarden die in het kader hiervan aan deze activiteiten verbonden moeten worden. Het advies luidt als volgt:

Bij het bestemmingsplan is bepaald, dat bij bouwplannen waarbij de werkzaamheden een bodemverstoring tot gevolg hebben met oppervlakte groter dan 50 m² en een diepte van meer dan 50 cm, nadere eisen kunnen worden gesteld in het kader van de archeologische monumentenzorg. Aangezien het voorliggende bouwplan beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt, dient in het kader van de omgevingsvergunning de archeologische waarde van het plangebied te worden vastgesteld door middel van archeologisch vooronderzoek. Op basis daarvan besluit de gemeente of aan de vergunning voorwaarden worden verbonden in het kader van de archeologische monumentenzorg (bijvoorbeeld een opgraving).

Voor het plangebied is recentelijk archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat er zich in het plangebied geen archeologische sporen en resten bevinden die door de voorgenomen grondwerkzaamheden bedreigd worden. Daarom heeft de gemeente, in haar rol van bevoegd gezag, besloten dat conform de nu ingediende stukken aan de vergunning geen voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg verbonden worden.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 12 juli 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Bijzondere stedelijke gebieden' van de Welstandsnota. Het advies luidt als volgt:

De commissie kan niet instemmen met de vormgeving van de nieuwbouw. Zij onderschrijft de opzet van een steenachtige onderbouw die meedoet in de bebouwing langs de boulevard en een bovenbouw als een paviljoen. Met de voorgestelde architectonische uitwerking wordt het concept nog niet waargemaakt. Bepalend hierbij zijn de afwerking en de kleurstelling van de 'dakranden' van de onder- en bovenbouw.

De commissie maakt bezwaar tegen de vormgeving en inrichting van het dak van de bovenbouw. Uitgangspunt moet zijn een dak als een duinlandschap. Met het voorgestelde dakpakket is een duinlandschap niet mogelijk. Daarnaast wordt de uitstraling van een landschap teniet gedaan door de toevoeging van zonnepanelen. Een dak als een landschap is leidend. Met de relatief kleine maat van het dak en de grote zichtbaarheid ziet de commissie geen mogelijkheden voor zonnepanelen. De commissie vraagt een voorstel voor toevoegingen aan de nieuwbouw, zoals reclame-uitingen en zonwering. Deze toevoegingen zouden in samenhang met de gevels moeten worden ontworpen om verrommeling van de eenduidige opzet van het gebouw te voorkomen.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij op 11 september 2017 een gewijzigd bouwplan van u ontvangen.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 20 september 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Bijzondere stedelijke gebieden' van de Welstandsnota. Het advies luidt als volgt:

De commissie kan nog steeds niet instemmen met de vormgeving van de nieuwbouw. Zij onderschrijft de opzet van een steenachtige onderbouw die meedoet in de bebouwing langs de boulevard en een bovenbouw als een paviljoen. De commissie is echter nog steeds niet overtuigd van het ontwerp van de vijfde gevel, het dak. Hoewel het aantal zonnepanelen is gereduceerd en de installaties verzonken liggen, vormt het dak nog steeds geen duinlandschap. Het groenoppervlak is nog steeds minimaal en een bloemrijke vegetatie is niet passend bij de duinvegetatie in de omgeving. De commissie pleit voor een vijfde gevel, en indien die niet de vorm van een duinlandschap aan kan nemen, dient het op een andere wijze hoogwaardig te worden vormgegeven.

De commissie betwijfelt het uitsluiten van een geïntegreerde zonwering in het ontwerp. Zij acht de noodzaak voor zonwering bij dit ontwerp en op deze locatie groot. Zonwering zou in samenhang met de gevels ontworpen moeten worden om verrommeling van de eenduidige opzet van het gebouw te voorkomen.

De commissie pleit voor het weergeven van de bebouwing in het ontwerp voor de openbare ruimte om deze in de juiste context te kunnen beoordelen. De commissie vraagt om bemonstering van de 'dakranden' van de onder- en bovenbouw.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij op 26 september 2017 wederom een gewijzigd bouwplan van u ontvangen.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 4 oktober 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Bijzondere stedelijke gebieden' van de Welstandsnota. Het advies luidt als volgt:

De commissie stemt in met de opzet en architectonische uitwerking van de nieuwbouw. De opzet van een steenachtige onderbouw die meedoet in de bebouwing langs de boulevard en een bovenbouw als een paviljoen is overtuigend vormgegeven en uitgewerkt. Het samenvoegen van de installaties op het dak onder een rooster in de kleur van de begroeiing op het dak - afgestemd op de vegetatie in het ontwerp voor de openbare ruimte rondom het plan en de vegetatie in de omgeving - levert een hoogwaardige vijfde gevel op, die een waardevolle toevoeging is aan de omgeving. De commissie gaat er daarbij vanuit dat het dak wordt uitgevoerd zoals voorgesteld, het woord 'indicatief' niet van toepassing is.

De commissie kan instemmen met de zonwering in de vorm van parasols die door middel van permanente, geïntegreerde voorzieningen in de vloer van het terras van de begane grond en de verdieping kunnen worden opgezet.

De voorgestelde materialen en de toepassing daarvan zijn eenduidig en consequent.

Een voorstel voor reclame-uitingen is nog niet beoordeeld en ziet de commissie graag op een later moment.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 25 september 2017 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' 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)

Nader in te dienen constructieve gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie. De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
noot: Er moet rekening worden gehouden met belasting op het kelderdek door voertuigen van brandweer en hulpdiensten.
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:
 - productspecificatie;
 - testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;
 - laagdikte berekeningen;
 - applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;
 - inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
 - rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.
 - noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.*
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;

- 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 gegevens waaruit blijkt dat de constructie voldoet met betrekking tot ontploffingsdruk;
noot: In ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB. De omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk.
- de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen 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 berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
- de gegevens van buitenlandse bouwproducten;
noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - de gegevens van de soilmix-wand inclusief berekeningen met een werkschrijving, een voorstel voor kwaliteitscontrole tijdens de werkzaamheden en controle van de druksterkte van de groutwand;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen;

- een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtébouten;
- een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

U moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde (constructie)tekeningen en -berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nader in te dienen bouwfysische gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De bij de aanvraag ingediende bouwfysische gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- Een berekening van de EPC-coëfficiënt waarin aangetoond wordt dat gebruik gemaakt wordt van artikel 5.2, lid 3, van het Bouwbesluit en gerekend wordt met een getrapte EPC. De uitgangspunten en voorwaarden dienen in de definitieve EPC-rapportage opgenomen te worden die duidelijk en overzichtelijk is waarbij tevens de aspecten genoemd onder art 5.2, lid 4, van het Bouwbesluit behandeld dienen te worden.
- Gegevens en bescheiden waarmee aannemelijk gemaakt wordt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen in relatie tot de ventilatievoorzieningen. De voorzieningen worden weggewerkt onder een Dejerooster om het dakaanzicht te verbeteren. Hierbij dient nog wel aandacht besteed te worden aan het handhaven van voldoende afstand tussen toe- en afvoervoorzieningen voor ventilatie. Hiervan dient een uitgewerkte tekening/berekening te worden overgelegd.
- Gegevens en bescheiden waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen met betrekking tot de hellingbaan en de bereikbaarheid van het gebouw voor gehandicapten.
Toelichting: Alle gebruiksfuncties met een toegankelijkheidssector moeten vanaf het aansluitende terrein bereikbaar zijn voor iedereen (inclusief rolstoelgebruikers). Deze toegankelijke routes tussen de (hoofd-)toegang en het aansluitend terrein alsnog aangeven op tekening. Bij een hoogteverschil van meer dan 0,02 m moet dat hoogteverschil zijn overbrugd door een hellingbaan. Hellingbanen of een combinatie van hellingbanen hoger dan 1 meter zijn alleen geschikt voor elektrische rolstoelen en scootmobielen en niet voor mindervaliden met een handbewogen rolstoel. Voor wat betreft de bereikbaarheid van unit 2.1: Een indicatieve hellingbaan/trap is niet te beoordelen. U dient een nadere uitwerking van de hellingbaan in te dienen. Hellingen in openbare ruimte zijn bij voorkeur flauwer dan 1:25. Hellingen dwars op de looproute zijn bij voorkeur 1:50.
- Gegevens en bescheiden waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen met betrekking tot toiletruimten.
Toelichting: De toiletruimten dienen te voldoen aan de minimale maat van 0,9 m x 1,2 m. Hangtoiletten kunnen worden toegestaan onder voorwaarde, dat de minimaal resterende ruimte van tenminste 0,5 m vóór de toiletpot resteert.

Voor wat betreft de bijeenkomstfunctie mogen op een toiletruimte niet meer dan 30 personen worden aangewezen. Voor wat betreft de winkelfunctie dient minimaal 1 toiletruimte aanwezig te zijn.

- Gegevens en bescheiden waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen met betrekking tot bereikbaarheid, toegankelijkheid en aanwezigheid toegankelijkheidssector.
Toelichting: Alle toe- en doorgangen dienen te voldoen aan minimaal 0,85 m of (in een toegankelijkheidssector) aan minimaal 1,2 m breedte en hoogte 2,3 m conform Bouwbesluit. Een toegankelijkheidssector is van toepassing. De toegankelijkheidssector is aangegeven op tekening, maar dient voor unit 2.1 aangepast te worden, omdat de hoofdtoegang geen volwaardige toegang is. De winkelfuncties, groter dan 250 m², waarvan minder dan 60% op de begane grond, de bijeenkomstfuncties, groter dan 250 m², waarvan minder dan 80% op de begane grond en de bijeenkomstfuncties voor horeca, groter dan 150 m², waarvan minder dan 80% op de begane grond moeten voorzien zijn van een lift.
- Gegevens en bescheiden waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen met betrekking tot de integraal toegankelijke toilet- en badruimte
Toelichting: Een integraal toegankelijke toiletruimte in de winkel-bijeenkomstfunctie ontbreekt nog. Deze dient alsnog op tekening te worden aangegeven.
- Gegevens en bescheiden waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen met betrekking tot de bereikbaarheid van de toegankelijkheidssector
Toelichting: Een ruimte die in een toegankelijkheidssector ligt, is rechtstreeks bereikbaar vanaf het aansluitend terrein of langs een verkeersroute, die uitsluitend door een toegankelijkheidssector voert. Minimaal een toegang van unit 2.1 van een toegankelijkheidssector die rechtstreeks bereikbaar is vanaf het aansluitend terrein is de hoofdtoegang van het gebouw. De toegankelijkheidssector met bijbehorende 1,2 m brede verkeersroutes dient alsnog aangegeven te worden op tekening.
- Detailtekeningen van de onderdorpels.
Toelichting: Tussen boulevard (Strandweg) en entrees gelegen aan de boulevard units 1.1 t/m 1.4 is al een maximaal hoogteverschil van 0,02 m. Bij de uitvoering dient aandacht te worden geschonken een goede aansluiting zonder hoogteverschillen groter dan 0,02m.
Bij de detaillering dient rekening gehouden te worden met een maximaal hoogteverschil van 0,02 m. De hoogte van de onderdorpel mag maximaal 0,02 m zijn (eventueel in combinatie met een helling niet steiler dan 1:6 over een hoogteverschil van maximaal 0,05m).
- Gegevens en bescheiden met betrekking tot de afmetingen van de liftkooi.
- Gegevens en bescheiden waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen met betrekking tot hoogteverschillen
Toelichting: Het hoogteverschil tussen de hoofdtoegang van unit 2.1 (aan de toegankelijkheidssector) en het aansluitend terrein mag niet groter dan 1 m zijn.

U dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nader in te dienen overige gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De hierna genoemde gegevens met betrekking tot de brandveiligheid moeten minimaal drie weken voor aanvang van de desbetreffende handeling, te worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiligingsinstallaties, te weten:
 - Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie;
 - Een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie
- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.

U dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen, berekeningen en rapporten op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23)

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24)

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.

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (artikel 1.25)

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.

Vluchtroutes (afdeling 2.12, artikel 2.102, lid 4)

De gecorrigeerde loopafstand bij een nader in te delen gebruiksgebied mag maximaal 20 meter bedragen. Het brandcompartiment dient om deze reden nader opgedeeld te worden in meerdere sub-brandcompartimenten of er zal een extra ontvluchtingsmogelijkheid gecreëerd moeten worden nabij stramien H1.

Tijdig vaststellen van brand (afdeling 6.5, artikel 6.20, lid 1)

De omschreven uitgangspunten waaraan de brandmeldinstallatie dient te voldoen zijn akkoord bevonden. Het programma van eisen dient ter goedkeuring te worden ingediend.

Vluchten bij brand (afdeling 6.6, artikel 6.23, lid 1)

De omschreven uitgangspunten waaraan de ontruimingsalarminstallatie dient te voldoen zijn akkoord bevonden. Het programma van eisen dient ter goedkeuring te worden ingediend.

Invloed op belendingen (afdeling 8.1)

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

- De verticale bouwputafscheiding moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt:
- De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden.
- Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.
- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

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

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Deze activiteit is getoetst aan het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Gemengd - 4' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' zijn opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met artikel 8.2, lid 1 onder a en b, 19, lid 1 en 2, 25, lid 2 onder b, en 28, lid b, van voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen met overschrijding van het bebouwingsvlak, het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de verkeersbestemming, het bouwen niet ten dienste van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de parkeerplaatsverplichting op eigen terrein.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. 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 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van deze planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen in bijlage 2 van dit ontwerpbesluit en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Op 25 november 2015 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS 288041) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen afwijking van het bestemmingsplan. De raad heeft op 16 februari 2017 ingestemd met het projectdocument 'herontwikkeling Vitalizee'.

Ons college heeft op xxxx 2017 (RISXXXXX) besloten over het doorlopen van een milieueffectrapportage.

Ingewonnen advies

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft desgevraagd geadviseerd over de omgevingsaanvraag. Op 17 juli 2017 is onder kenmerk D2017-07-001038, het volgende advies uitgebracht:

Op basis van de door u ingediende informatie kunnen wij aangeven dat de werken vergunningplichtig zijn, omdat de activiteiten plaatsvinden in het waterstaatswerk van de zeewering. Inmiddels hebben wij voor dit project een vergunningaanvraag ontvangen, ingeboekt onder zaaknummer 2017-008928.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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

Nadere aanwijzingen

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Sloopmelding

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de meldingsplicht op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 (sloopmelding). Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Sloopmelding.htm>

Waterwet

Indien u ten behoeve van het bouwplan grondwater wilt onttrekken of infiltreren of dat er sprake is van sterke verontreinigingen ter plaatse van de waterbodem heeft u wellicht een vergunning nodig op basis van de Waterwet of de Provinciale Milieuverordening. U dient hier in ieder geval melding te doen bij het Waterschap om te voorkomen dat er nadelige gevolgen optreden voor het waterpeilbeheer of de milieu hygiënische kwaliteit van het water of de waterbodem ter plaatse.

Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met het Hoogheemraadschap van Delfland, Team Regulering en Planadvisering, Postbus 3061, 2601 DB Delft (015) 270 1888 of de website van het waterschap raadplegen: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/vergunning-melding>

Wet bodembescherming

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

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl

Vergunning/melding 'inname openbare straat'

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de eventuele vergunningplicht op grond van artikel 2.10 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag (vergunning/melding 'inname openbare straat'). Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met het Loket Vergunningen via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Gebruik-openbare-sstraat.htm>

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Een aansluiting op het hoofdriool mag u niet zelf maken. U moet de aansluiting aanvragen.

U moet voor de aansluitvoorwaarden in een zo vroeg mogelijk stadium contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Afdeling Riolering en waterbeheersing, Spui 70, 2511 BT Den Haag. Een aanvraag kunt u indienen via onze site: <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Rioolaansluiting.htm>

Archeologische monumentenzorg

Wanneer er tijdens de werkzaamheden archeologische sporen of vondsten aan het licht komen, moet dat per ommekeer gemeld worden bij de afdeling Archeologie (ex art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet 2016). Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Spui 70, 2511 BT DEN HAAG, telefoon (070) 353 66 39 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl

Peilhoogtetekening.

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten zijn vastgesteld. De peilhoogte geeft de straathoogte aan op de grens tussen de openbare straat en uw perceel. De peilhoogte kunt u aanvragen bij de Dienst Stadsbeheer, Ingenieursbureau Den Haag, Afdeling LA-Landmeten, telefoon (070)- 353 66 77, peilhoogteaanvraag@denhaag.nl of via onze site <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Peilhoogte-aanvragen.htm>

Erfpacht

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. U dient hierover contact op te nemen met het Erfpachtbedrijf van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, telefoonnummer (070) 353 52 40.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de desbetreffende nutsvoorzieningen. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via telefoonnummer (0182) 623 368.

Dubbele deuren

Geadviseerd wordt om bij de toepassing van dubbele deuren ervoor te zorgen dat minimaal één van deze deuren een vrije breedte heeft van minimaal 0,85 m. Dit omdat een rolstoeler maar één deur kan openen, tenzij een deurautomaat (of kleefmagneet) wordt toegepast.

Terras 1e verdieping

De vloer van het dakterras dient strak, stroef en slipvrij te worden uitgevoerd, zowel in droge als natte omstandigheden.

[Geanonimiseerd]

Bijlage 2 (ruimtelijke onderbouwing)

1 INLEIDING

1.1 Inleiding en beschrijving van het project

Op 22 juni 2017 heeft SENS real estate Projecten V BV een omgevingsaanvraag ingediend voor het realiseren van een gebouw voor een binnenattractie in de kelder en deels op de begane grond, met daarboven een paviljoen van twee bouwlagen ten behoeve van horecaruimten met terras ter plaatse van de te slopen voormalige sauna met casino Strandweg 13F.

Sinds enige jaren staat het pand op de boulevard van Scheveningen, waar voorheen Vitalizee in was gevestigd, leeg en raakt in verval. De locatie ligt aan de Strandweg 13F, aan de boulevard van Scheveningen tussen het Kurhaus en Sealife.

Op dit moment is het pand van Vitalizee in eigendom van een private eigenaar. De eigenaar heeft een klein deel van het pand op de 1e verdieping verbouwd tot en in gebruik als casino. De rest van het pand is niet verbouwd. Het voormalige kuuroord & thermen Vitalizee, met daarin onder andere een groot zwembad en een aantal sauna's is binnen nog goed te herkennen. Deze zijn sinds het faillissement van Vitalizee echter niet meer in gebruik.

Voor deze locatie zijn twee functies aangevraagd: horeca en het Legoland Discovery Centre (hierna: LDC).

Het concept van het LDC is een indoor kinderattractie van ca 3.000 m², bestaande uit diverse onderdelen waaronder een 4D-theater, een miniland (met Lego-miniaturen van lokale gebouwen), een "ride" en een educatief deel. Het concept bevat interactie, familieplezier en educatie.

In de omgevingsaanvraag is het volgende programma (in bruto vloer oppervlak) opgenomen:

- Kelder: 2.891 m² LDC
- Begane grond: 398 m² LDC (entree en winkel), 1.283 m² horeca met 146 m² horeca terras
- 1e verdieping: 996 m² horeca met 770 m² horeca terras.

De horeca bestaat uit meerdere horeca-units.

De horecafuncties zijn voorzien in de twee bovenste bouwlagen, de binnenattractie is voorzien in de onderste bouwlaag in een kelderbak (niet zichtbaar vanaf de buitenkant). De horecafuncties hebben een totale bouwhoogte van circa 8 meter ten opzichte van de boulevard. De binnenattractie in de kelderbak heeft een diepte van circa 5 meter beneden maaiveld/boulevard.

1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied is gelegen aan de boulevard Scheveningen, Strandweg 13F.

De grens van het projectgebied is weergegeven in figuur 2.2. Het projectgebied van het plan wordt begrensd door:

- De boulevard aan de noord- en westzijde;
- De bebouwing van het Kurhaus aan de noordoostzijde, het Rederserfcomplex aan de zuidoostzijde en Sea Life Centre aan de zuidwestzijde.

Binnen het projectgebied bevindt zich momenteel op de begane grond bestaande horecavoorzieningen (waaronder een casino). Daarnaast is een klein deel van het projectgebied voorzien in de boulevard.

1.3 Strijdigheid met bestemmingsplan

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats'. Dit bestemmingsplan is op 17 oktober 2013 door de raad vastgesteld en vanaf 20 december 2013 onherroepelijk. Het projectgebied is binnen dit bestemmingsplan voorzien van de bestemmingen 'Gemengd - 4' en 'Verkeer - verblijfsgebied', alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering'.

De toegestane functies binnen de bestemming 'Gemengd - 4' zijn: cultuur en ontspanning (waaronder wordt begrepen: atelier, attracties/attractiepark, bioscoop, bowlingbaan, casino, congrescentrum, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziektheater), detailhandel, dienstverlening, horeca, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, (gebouwde) parkeervoorzieningen, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt onder andere dat de gebouwen zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak en de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

Het initiatief voldoet niet aan het bestemmingsplan omdat het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak en de maximaal toegestane hoogte worden overschreden. Op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk af te wijken van de voorgeschreven maat ten aanzien van de bouwhoogte.

De ondergrondse bebouwing buiten het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak is geprojecteerd ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' welke gronden zijn bestemd voor voet- en fietspaden, toegangsportalen, ontluchtingselementen en daarmee vergelijkbare bouwwerken en terrassen ten behoeve van de aangrenzende bestemming horeca, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, groen, water en overige voorzieningen. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt, gezien het bovenstaande, geen toereikende afwijkmogelijkheid voor deze strijdigheid waardoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen. De afweging voor deze afwijking volgt in de onderstaande paragrafen. Hierin wordt het voorgenomen gebruik eerst afgezet tegen het relevante, geldende beleidskader. Daarna wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan afgewogen.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR zijn de ambities en verantwoordelijkheden van het Rijk uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. Het Rijk richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Daarbij horen ook waterveiligheid en milieukwaliteit, evenals de bescherming van het werelderfgoed.

De voorgenomen ontwikkeling is niet van nationaal belang. De herontwikkeling van Vitalizee past binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.1.2 Barro (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden (Stb. 2011, 391). Het Barro regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt.

Een aantal projecten dat de regering van Rijksbelang vindt, wordt met het Barro dwingend geborgd in bestemmingsplannen of in andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. De projecten worden benoemd en middels digitale kaarten ingekaderd.

Voor Den Haag zijn de binnen de gemeente gelegen militaire terreinen met de daarbij behorende zend- en ontvangstinstallaties, en het Kustfundament van belang. De ontwikkeling vindt plaats op een plek met de bestemming 'waterkering', derhalve is artikel 2.3 'Kustfundament' van het Barro van kracht. Dit betekent dat de bestemming 'waterkering' niet gewijzigd mag worden (artikel 2.3.3) en dat (artikel 2.3.4) een gewijzigd bestemmingsplan kan worden vastgesteld voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:

- a. de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament, of
- b. het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

Aan bovenstaande voorwaarden zal worden voldaan, dit betekent dat de ontwikkeling plaats kan vinden binnen de regels van het Barro.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Op grond van het Bro dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard gemotiveerd te worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. De ladder is ook van toepassing op situaties waarin met een omgevingsvergunning (buitenplannen) wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening namelijk van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Beleid Leisure

Leisure is een kansrijke groeisector en levert veel werkgelegenheid op, met name voor de onderste helft van de arbeidsmarkt. Daarnaast is de vrijetijdsector een sterk groeiende markt. Voor Den Haag is deze sector goed voor een jaarlijkse besteding van 2 miljard en zorgt daarmee voor 10% van de werkgelegenheid.

De basis voor de kaders op het gebied van leisure, vormt de Leisurenota Den Haag 2005-2010. Hiermee streeft de stad naar een optimaal en onderscheidend voorzieningenpakket in het leisedomein (voorzieningen waarvoor betaald moet worden), zowel op stedelijk als nationaal en zelfs internationaal niveau. Een goed aanbod van leisurevoorzieningen is van belang voor de economische ontwikkeling van de stad, doordat het aanbod zorgt voor bestedingen en van belang is voor het vestigings-, bezoek- en woonklimaat. De belangrijkste leisurelocaties van Den Haag zijn Scheveningen en de binnenstad.

Nieuwe initiatieven worden geconcentreerd binnen de gebieden van de leisurestructuur. Deze is beschreven in de leisenota. Door clustering van voorzieningen kunnen deze van elkaars nabijheid profiteren. Voor het leisure-aanbod in Scheveningen zal verder ingezet worden op de bestaande economische zwaartepunten en het verbeteren van de onderlinge verbindingen. Op dit moment wordt gewerkt aan plannen voor herontwikkeling van de boulevard. Bij het toevoegen van nieuw aanbod zal gestreefd worden naar formules die ook in de niet-zomermaanden bezoekers aantrekken.

Trede 1: Bepalen regionale vraag naar ruimte

In trede 1 wordt de(regionale) ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen bepaalt. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen?

Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Met stedelijk gebied is bedoeld een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Dit initiatief betreft een indoor attractie gericht op gezinnen met kinderen, met een bovenstedelijke aantrekkingskracht (ook bezoekers van buiten de stad Den Haag). Voor het aantrekken van toeristen/bezoekers naar Den Haag zijn gezinnen met kinderen één van de doelgroepen. Het aanbod sluit derhalve goed aan op het profiel van de stad en doelgroep.

Uit een recent onderzoek (2016) van LDP uit Londen blijkt dat de markt voor toeristische instellingen in Den Haag groot is: het aantal te bereiken personen binnen een uur of twee uur rijden is 19 miljoen. Voorts ligt het in de Randstad wat een dicht bevolkt gebied is. Hoewel de attractiemarkt in Nederland een hoge dichtheid heeft, is de markt voor nieuwe formules nog niet verzadigd. Dit heeft mede te maken met het feit dat de vrijetijdsbesteding en de reisbewegingen jaarlijks sterk groeien.

Specifiek voor stadsdeel Scheveningen is uit het onderzoek gebleken dat het gebied als economische RDE-zone (retail, dining en entertainment) te weinig entertainment heeft. Op dit moment biedt stadsdeel Scheveningen voornamelijk restaurants, winkels, strand/boulevard en hotels. Er is één theater aanwezig, één familie attractie, twee kleinschalige en lokale musea, drie casino's, de Pier en verder enkele kleinschalige leisurevoorzieningen als bowling en glowgolf. Voor een krachtig toeristisch profiel en een sterke aantrekkingskracht voor bezoekers vanuit heel Nederland (en erbuiten), is er behoefte aan extra 'bestemmingen'. Hieronder wordt verstaan: attracties/musea die voor entertainment zorgen en weersonafhankelijk zijn.

De componenten retail en dining zijn al in redelijke mate aanwezig, maar het entertainment aanbod is te beperkt. Om die reden zijn er te weinig activiteiten om te ondernemen, met name als het minder goed weer is. Dit initiatief vult het aanbod aan en voldoet –vanwege het indoor aspect met name aan de eis om weersonafhankelijk aanbod te bieden, wat ten gevolge heeft dat Scheveningen zich sterker positioneert als een jaarrond bestemming. Daarnaast heeft dit initiatief zowel een stedelijk als een bovenstedelijk/regionaal verzorgingsgebied.

Het initiatief sluit aan bij ons leisurebeleid. Daarnaast past het binnen de stedelijke leisurestructuur, waarbij voorzieningen worden geclusterd in de toeristische kernen. Deze kernen zorgen ervoor dat het aanbod elkaar versterkt en de voorzieningen dus van elkaar profiteren. Bovendien zorgt clustering voor een hogere aantrekkingskracht en een verlenging van de verblijfsduur. Ten slotte zijn deze kernen ingericht op het faciliteren en ontvangen van grote bezoekersaantallen, m.b.t. infrastructuur, mobiliteit en verblijfsvoorzieningen.

Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Trede 3 is voor deze ontwikkeling niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014 en in werking getreden per 1 augustus 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, te weten:

- Beter benutten en opwaarderen, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte;
- Versterken stedelijk gebied;
- Versterken ruimtelijke kwaliteit;
- Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 heeft het algemene bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals bestemmingsplannen. Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen.

In het RSP worden de ambities samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten. De negen regiogemeenten spreken hiermee de ambitie uit om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt. De tien prioriteiten werken door in beleid en investeringen van het stadsgewest en de betrokken gemeenten. Dit bouwvoornemen raakt de tien prioriteiten niet direct, maar er kan wel gesteld worden dat het bouwplan aansluit bij de intentie van het RSP.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Den Haag 2020 (2005)

De 'Structuurvisie Den Haag 2020' (vaststelling gemeenteraad d.d. 17 november 2005) is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten

van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie. Een stad en regio waar geïnvesteerd wordt in de leefkwaliteit en waar mensen graag willen (blijven) wonen, ondernemen en recreëren. In de visie zijn vijf kansenzones benoemd waar kansen liggen om de 'Wereldstad aan zee' gestalte te geven. Onderhavige locatie ligt in de Internationale kustzone. De kustzone is aantrekkelijk voor voorzieningen, recreatie en wonen met uitzicht op zee. Binnen deze zone heeft de gemeente Den Haag zich tot doel gesteld de aantrekkelijkheid van Den Haag als internationale stad te vergoten. Scheveningen krijgt nog sterker het karakter van een bruisend tweede stadscentrum.

Voorliggend initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de Internationale kustzone.

2.4.2 Masterplan Scheveningen Kust (2010)

In het Masterplan Scheveningen Kust (gemeente Den Haag, 2010) zijn de gestelde uitgangspunten, ambities en programma vanuit de Nota van Uitgangspunten één op één opgenomen. Het Masterplan betreft de ontwikkeling van Scheveningen Haven, Scheveningen-Bad, -Dorp en de versterking van de onderlinge relaties tussen deze gebieden.

Voor dit Masterplan is tevens een plan-m.e.r. doorlopen. Scheveningen Bad moet vier seizoenen per jaar aantrekkelijk zijn voor Hagenaars en toeristen. Dit betekent in de visie van de gemeente in 2020 een versterking van de kustlijn van Scheveningen Bad.

De ontwikkeling van de binnenattractie (LDC) en de horecafuncties maken onderdeel uit van de onderzochte initiatieven in het deelgebied Scheveningen Bad. De locatie van de ontwikkeling op de boulevard is in het Masterplan dan ook opgenomen als 'ontwikkellocatie'.

Voorliggend initiatief sluit aan bij de doelstellingen van het Masterplan Scheveningen Kust.

2.4.3 Agenda Ruimte voor de Stad

Op 9 september 2016 is door de gemeente Den Haag de 'Agenda Ruimte voor de Stad' vastgesteld. In deze agenda gaat het erom dat burgers en bedrijven steeds hogere (kwaliteits-) eisen stellen aan de kwaliteit van leven en de leefomgeving. Dit, samen met duurzaamheid en technologische veranderingen.

De Agenda gaat in op de ruimtelijke gevolgen van deze veranderingen. De Agenda brengt de volgende punten in kaart:

- Het brengt trends, kwesties en toekomstperspectieven wat betreft de ontwikkeling van de stad in beeld;
- Het vormt de basis voor beleidsvernieuwing in ruimtelijke beleidsvelden en geeft de ruimtelijke kaders voor sectorale beleidsvelden;
- Het is een onderlegger voor een omgevingsvisie die het college in het kader van de nieuwe omgevingswet zal opstellen;
- Het vormt de onderlegger voor het ontwikkelen en beoordelen van nieuwe ruimtelijke plannen;
- Het geeft uiting aan hoe de gemeente met de stad samen aan de ruimtelijke ontwikkeling van Den Haag wil werken.

Dit wordt gedaan aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- Veranderend regionaal speelveld;
- Samen stadmaken;
- Samenhang met andere agenda's en beleidstrajecten;
- Adaptieve agenda.

De voorliggende ontwikkellocatie valt onder het deelgebied 'Stedelijke Kust'. Speerpunten van dit deelgebied zijn: toeristische hotspot, havenontwikkeling en internationale zone. Er wordt in de Agenda onder andere gesproken over het ontwikkelen van een compleet, compact en gelaagd toeristisch centrum door intensiever ruimtegebruik, de herontwikkeling van de Noordboulevard, en het afvangen van automobilisten door parkeergarages op strategische locaties bij Scheveningen Bad.

Het plan valt binnen de kaders van de Agenda Ruimte voor de Stad.

2.4.4 Uitvoeringsprogramma De Kust Gezond

Het Uitvoeringsprogramma 'De Kust Gezond', dat op 21 januari 2016 is vastgesteld door de raad, betreft de uitwerking van de Agenda Scheveningen-Bad De Kust Gezond, met als doel de buitenruimte in de badplaats stap voor stap op te knappen. Het uitvoeringsprogramma bevat verschillende projecten die de buitenruimte voor de gebruikers en bezoekers verbeteren. Gezien de opzet en doelstellingen van dit project, die ook een verbetering van de buitenruimte en beleving daarvan behelzen, sluit deze aan bij de doelstellingen.

Het College B&W heeft op 9 november 2016 besloten een extra project toe te voegen aan het uitvoeringsprogramma 'De Kust Gezond'. Het gaat om de ondergrondse ontsluiting van twee parkeergarages op Scheveningen Bad:

- een ongelijkvloerse kruising in twee richtingen, startend aan het eind van de Zwolsestraat, onder de Gevers Deynootweg door, naar de nieuwe parkeergarage die onderdeel is van de vastgoedontwikkeling van Hommerson, en;
- een extra, ondergrondse ingang van de Zwolsestraatgarage ter hoogte van de Alkmaarsestraat.

In een haalbaarheidsonderzoek worden deze mogelijke ontwikkelingen onderzocht. Vooralsnog wordt bij de planbeoordeling uitgegaan van de maaiveldsituatie van de kruising Zwolsestraat / Gevers Deynootweg, omdat er nog geen besluit is genomen over uitvoering van de ongelijkvloerse kruising.

2.4.5 Agenda groen voor de stad 2016

In december 2016 is het beleidsdocument 'Agenda Groen voor de stad 2016' door de raad vastgesteld. Het project is buiten de in de Agenda opgenomen stedelijke groene hoofdstructuur gelegen. Het project heeft geen invloed op de natuur- en groenwaarden, zoals deze zijn weergegeven in de Agenda groen voor de stad 2016.

2.4.6 Bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats'

Het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats' is op 17 oktober 2013 door de raad vastgesteld en vanaf 20 december 2013 onherroepelijk. Het doel van dit bestemmingsplan is tweeledig:

- het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader;
- het bestemmingsplan maakt een aantal nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk.

Het is een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing, de bestaande functies en de bestaande structuur bepalend zijn voor de inrichting van dit bestemmingsplan. Zodoende is de betreffende bestaande bebouwing bij het opstellen van dit bestemmingsplan als 'Gemengd - 4' bestemd

2.5 Conclusie beleid

Met voorgenomen ontwikkeling worden geen rijks- en provinciale belangen zoals benoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Visie Ruimte en Mobiliteit geschaad. Met andere beperkingen vanuit de overheid, zoals de Ladder van duurzame verstedelijking, is rekening gehouden. Dezelfde doelstellingen zijn terug te vinden in het gemeentelijk beleid van Den Haag. Voorgenomen initiatief is derhalve in lijn met rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3. RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Beoordeling strijdigheid

Zoals uit de voorgaande paragrafen is gebleken is het aangevraagde gebruik in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar past het initiatief wel binnen de beleidsdoelstellingen van de verschillende schaalniveaus. Zoals in paragraaf 2.4 al beschreven is, is de bestemming voor dit perceel gebaseerd op de functie die ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats' aanwezig was. Om tot een beoordeling te komen of het gevraagde bouwplan daadwerkelijk mogelijk is, moet de inpassing van de functie op deze locatie beoordeeld worden.

3.1.1 Het gebruik.

Scheveningen is al decennia lang de drukst bezochte badplaats van Nederland. De aantrekkingskracht van deze levendige drukte is echter vooral waarneembaar in de zomermaanden. Om Scheveningen het gehele jaar als aantrekkelijk visitekaartje te kunnen presenteren in het belangrijk om meer alternatieve voorzieningen te faciliteren die onafhankelijk zijn van weersinvloeden. Het beleid van de gemeente Den Haag zet hier stevig op in.

Het initiatief past in het vigerende leisurebeleid en draagt bij aan de toeristische versterking van het gebied. Het toevoegen van indoor attracties is een goede aanvulling op het reeds aanwezige programma van functies en biedt dagjesmensen aangename alternatieve dagbestedingen. Daarbij dragen deze bij aan een positieve economische impuls voor de badplaats. Het bouwplan aan de Strandweg 13F biedt een wenselijke aanvulling aan aanbod van attractief programma en een goede planologische inpassing op dit gewenste ruimtelijk beleid.

Bij concrete invulling door horecazaken van deze locatie dient opnieuw afstemming plaats te vinden. Scheveningen is in de Horecavisie 2016 (RIS 288645) benoemd als een van de belangrijkste horecagebieden. De voorgestelde combinatie van leisure en horeca past dan ook in het beleid.

3.1.2 De massa

De locatie van de nieuwbouw is strategisch gelegen aan de boulevard op de hoek van één van de doorsteken die het achterland verbindt met de boulevard. De huidige doorsteek is door zijn engte en gebrek aan programma momenteel een onaantrekkelijk route. Veel bezoekers weten deze ontsluiting dan ook moeilijk te vinden door de vele achterkanten en het ontbreken van zichtlijnen. Om hieraan verbetering te geven wordt de openbare ruimte vernieuwd en bij nieuwe ontwikkelingen van bebouwing wordt duidelijk gekeken naar hoe deze kan bijdragen aan het verbeteren van de routing.

De nieuwbouw van de Vitalizee locatie draagt hier duidelijk aan bij. De trappartij in de doorgang tussen de Gevers Deynootweg en de boulevard is aanzienlijk verbreed door de footprint van het gebouw in zuidelijke richting op te schuiven en de bestaande trappartij naar achteren te schuiven. Hierdoor wordt de verbinding met de Bezaansmast/Rederserf overzichtelijker. En wordt het zicht op de boulevard, strand en zee vanuit Rederserf hersteld. Daarnaast wordt hierdoor de lengte van de nu nauwe doorsteek fysiek in beleving ingekort. Waardoor men eerder het kustgevoel kan ervaren en bovenaan meteen breed zicht heeft op de boulevard, strand en zee. Doordat de voorgevel vanaf de boulevard nu wordt doorgetrokken om de hoek naar de doorsteek, wordt de routing naar het achterland en vice versa begeleid door een actieve plint die een prettige belevingswaarde aan de routing creëert.

Het gebouw voorziet in een attractieve voorziening die deels wordt gerealiseerd in een kelderbak onder het gebouw en deels onder de boulevard. Het deel dat onder de boulevard wordt gebouwd is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De functie vraagt vanuit de exploitatie om een grote ruimte die grotendeels uitgevoerd is zonder ramen. Zo wordt voorkomen dat van buitenaf alle indoor avonturen al zichtbaar zijn en er daardoor minder publiek de attractie betreedt.

Ruimtelijk is het wenselijk om het grootste deel van het attractieve programma ondergronds te positioneren. Door deze functie deels ondergronds te positioneren wordt voorkomen dat aan de boulevard grote delen van de gevel wordt uitgevoerd als blinde onaantrekkelijk gevel. En kan nu op boulevard niveau ruimte worden geboden aan levendige en transparante gevels met attractief programma. Daarmee is het stedenbouwkundig geen bezwaar ondergronds meer ruimte te bieden.

Door het in zuidelijke richting opschuiven van het gebouw is de voorgevelrooilijn aan de boulevard iets naar voren gekomen om een gelijke footprint te kunnen realiseren. Een deel van de voorgevelrooilijn overschrijdt daardoor het bouwvlak maar is nu wel uitgelijnd met de uiterste rooilijn van de bebouwing van Sealife ter hoogte van het pinguïnverblijf. Waardoor een duidelijke begrenzing ontstaat tussen de bebouwingszone aan de boulevard en de vrije loopruimte van de boulevard zelf. Deze overschrijding is met een in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid te realiseren.

Stedenbouwkundig is het hier wenselijk dat er nu een heldere rooilijn wordt geïntroduceerd die voldoende vrije looproute van de boulevard garandeert en toekomstbestendig is. Mocht Sealife in de nabije toekomst worden herontwikkeld dan kan deze passend aansluiting op deze rooilijn. Daarom is er stedenbouwkundig geen bezwaar tegen het binnenplans overschrijden van het bouwvlak.

Aan de achterzijde komt tevens een klein deel van de achtergevelrooilijn buiten het bouwvlak te staan. Deze marginale overschrijding is een logistieke uitlijning en zal niet zichtbaar zijn doordat deze onder het maaiveld van het aanzienlijk hoger gelegen Rederserf uitkomt. Daarom is er ook hier stedenbouwkundig geen bezwaar tegen het binnenplans overschrijden van het bouwvlak.

Het dak van de nieuwbouw zal grotendeels worden voorzien van een duinlandschap met specifieke duinvegetatie die de benodigde installatievoorzieningen op het dak en de benodigde zonnepanelen zoveel mogelijk aan het zicht zal ontnemen. Hier door zijn deze installaties vanaf het Rederserf minder aanwezig en ervaart de boulevard bezoeker een duinlandschap dat passend is bij het kustgevoel.

Stedenbouwkundig is de nieuwbouw van Vitalizee een zeer welkome ontwikkeling die de Scheveningse badplaats de gewenste positieve boost geeft. Met een goed aanvullend programma en het sterk verbeteren van de bestaande ruimtelijk structuur wordt duidelijk aangesloten bij de ambities die gemeente Den Haag heeft met dit gebied.

3.2 Beoordeling aanverwante ruimtelijke aspecten

3.2.1 Verkeer en parkeren

Aangezien de locatie aan een wandelpromenade ligt, is de locatie niet voor autoverkeer te bereiken. Vanwege de ligging is het niet mogelijk om parkeren op eigen terrein te realiseren.

De ontwikkeling bestaat enerzijds uit een publiekstrekker die relatief veel verkeer zal aantrekken en een grote parkeerbehoefte kent. Anderzijds wordt er nieuwe horeca gerealiseerd. Voor de publiekstrekker kan (mede gezien de parkeer capaciteit in de nabijheid) afwijking worden toegestaan van de parkeereis van deze ontwikkeling. Ingevolge het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid bedraagt de parkeerplaatsverplichting voor de binnenattractie en het bezoek van de horeca 113 parkeerplaatsen en 12 voor het personeel van de horeca. Dit is aanzienlijk minder dan de oorspronkelijke parkeerbehoefte van het wellness - centrum, waarvoor in de oude situatie eveneens geen eigen parkeervoorziening beschikbaar was.

Ten behoeve van het personeel van de attractie is geen parkeereis gesteld. De senior staff van het naastgelegen Sea Life zal tevens de werkzaamheden voor Legoland gaan uitvoeren (beide attracties zijn van hetzelfde moederbedrijf Merlin Entertainment Group). Ook voor het bezoek van de horeca is geen parkeereis gesteld. De nieuwe horeca zal geen nieuw bezoek trekken, maar er zal sprake zijn van een herverdeling van horecabezoek tussen de bestaande en de nieuwe horeca.

Voor het personeel van de horeca en voor het bezoek van de attractie kan eveneens afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan. Het personeel voor de horeca zal hoofdzakelijk bestaan uit een flexibele poule van medewerkers die al naar gelang de drukte en behoefte aan personeel oproepbaar en snel inzetbaar is. Daarbij zal vooral gebruik worden gemaakt van een personeelsbestand uit de nabije omgeving in verband met korte reistijden per openbaar vervoer en met de fiets.

Aan de parkeerbehoefte van het bezoek van de attractie kan worden voldaan door gebruik te maken van bestaande parkeervoorzieningen voor bezoekers in Scheveningen. In de nabijheid van deze ontwikkeling zijn enkele parkeervoorzieningen voor bezoekers met een totale parkeercapaciteit van 3300 parkeerplaatsen. Dit is nog zonder rekening te houden met de beoogde realisatie van een parkeergarage aan de Noordboulevard. Vooral in de Parking Strand is gedurende 80% van het jaar meer dan voldoende parkeercapaciteit beschikbaar om de parkeerbehoefte van het bezoek van deze ontwikkeling op te vangen, als die zich zou voordoen. In deze periode zijn minimaal 400 parkeerplaatsen of meer beschikbaar.

De nieuwe attractie is gericht op kinderen van 2 t/m 12 jaar, onder begeleiding. Aangezien het om een binnenattractie gaat, is er geen sprake van weersafhankelijkheid en zal de attractie jaarrond bezoekers trekken. Op basis van ervaringen van Sea Life vallen de pieken in het bezoek aan deze publiekstrekker niet samen met de pieken van het strandbezoek. Gedurende de zomerperiode daalt het aantal bezoekers van deze bestaande binnenattractie substantieel, hetgeen ook de verwachting zal zijn voor de te realiseren binnenattractie.

3.2.2 Water

Waterkwantiteit oppervlakte- en grondwater

Hoewel de toekomstige bebouwing wordt uitgebreid van 1.700 m² nu naar 1.750 m², vindt de uitbreiding geheel plaats op huidig verhard gebied. Voor het projectgebied geldt dat er geen toename aan verharding is en er geen versnelde afstroming van hemelwater naar oppervlaktewater ten opzichte van de huidige situatie. Daarom hoeft er geen compensatie in oppervlaktewater gerealiseerd te worden. De realisatie van de kelderbak (2.900 m²) is niet relevant voor de waterbergingsopgave, omdat deze onder reeds verhard oppervlak ligt.

Herontwikkeling biedt de mogelijkheid om kansen voor afkoppelen van hemelwater te benutten. Het Hoogheemraadschap van Delfland geeft aan dat het voorkeur heeft om hemelwater in de bodem te infiltreren. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan kan via een hemelwaterafvoersysteem (HWA) het hemelwater naar zee worden geleid.

Momenteel is het niet mogelijk om het gebied af te koppelen. In de huidige situatie ligt er een gemengd rioolstelsel en het gebied en de bodem eronder wordt te intensief gebruikt om een nieuwe hemelwaterafvoer aan te leggen. Binnen het pand worden waterstromen gescheiden. Wanneer de gemeente in de toekomst de riolering vervangt voor een gescheiden stelsel, kan hierop aangesloten worden.

Het regionale watersysteem wordt niet belast met het hemelwater van de ontwikkellocatie. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat op de bebouwing een groen vegetatiedak wordt aangelegd. Door de (zij het gelimiteerde) waterbergende capaciteit van dit dak is dit een maatregel in het kader van klimaatadaptatie. De hoogteligging van de nieuwe kelder onder de bebouwing is boven NAP. Hierdoor is de verwachting dat er geen negatief effect van de bebouwing op de grondwaterstromen is.

Waterkwaliteit en riolering

Het uitgangspunt voor het rioleringsbeleid vormt de “Leidraad Riolering” en de “Beslisboom aan- en afkoppelen verhard en oppervlakten”. Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijk stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan. De conclusie hierdoor is dat het plan geen negatief effect heeft op de waterkwaliteit, omdat wordt voldaan aan de Leidraad Riolerings- en de Beslisboom.

Vanuit het hoogheemraadschap is het uitgangspunt dat het afvalwater gescheiden van schoon hemelwater wordt afgevoerd. De te realiseren bebouwing en daarbij behorende droogweerafvoer (DWA) dient aangesloten te worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Wanneer in de toekomst de gemeente het gemengde rioolstelsel vervangt voor een gescheiden stelsel, worden de waterstromen uit de ontwikkeling gescheiden afgevoerd.

Het vegetatiedak zorgt voor een vertraagde en beperkte afvoer van hemelwater. Water op het dak zal, wanneer het dak verzadigd is, afstromen. Het blijkt niet mogelijk te zijn lokaal hemelwater in de bodem te infiltreren (zie ook hiervoor).

Waterveiligheid en beheer en onderhoud

Het plangebied komt te liggen in de kernzone van de zeewering. Dit heeft consequenties voor de eisen die gesteld worden aan de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot de faalkans van de zeewering. De ontwikkelaar van het project is onder andere verplicht in het kader van de Waterwet een vergunning bij het Hoogheemraadschap Delfland aan te vragen waarin hij moet aantonen dat de waterveiligheid niet in het geding komt.

Het Hoogheemraadschap van Delfland eist hierbij dat de veiligheid aangetoond moet worden voor de toekomstige situatie met een zichttermijn van 200 jaar met het maximale vigerende klimaatscenario. Daarnaast stelt Delfland als bevoegd gezag dat beheer en onderhoud van de primaire waterkering niet mag worden belemmerd door de ontwikkeling. In een nader onderzoek (Arcadis, 2017) zijn de effecten van de ingreep beoordeeld, waarbij de veiligheidssituatie voor over 50 en 200 jaar is beschouwd. Geconcludeerd wordt dat zowel op de korte als op de lange termijn de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de veiligheid van de waterkering. Omdat de ontgraving geen netto negatief effect heeft, kan het vrijkomende zand in overleg met het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat op het voorliggende strand worden aangebracht.

Veiligheid en aanpassen basiskustlijn

De boulevard maakt deel uit van de zeewering. Gelet op het feit dat het initiatief bestaat uit het realiseren van nieuwbouw boven maaiveld (ter plaatse van bestaande bebouwing) en een kelder onder de bebouwing, heeft afstemming met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden. Het Hoogheemraadschap heeft in dat kader aangegeven dat binnen de kustplaatsen ruimte is voor ver- en nieuwbouw voor de bewoners en ontwikkeling van economische en toeristische activiteiten, zolang de veiligheid van het achterland niet nadelig wordt beïnvloed en dit niet leidt tot kostenverhoging van toekomstige versterkingswerken ('ja, mits'-principe). Voor het beoordelen van de effecten van de kelder op de veiligheid bestaat geen vastgesteld toetsingskader. Het technisch ontwerp van de kelder wordt opgesteld en voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Door het Hoogheemraadschap is aangegeven dat er op dit moment langs de boulevard een overwaarde waterveiligheid aanwezig is door de aanwezige hoeveelheid zand. Binnen dit project mag gebruik gemaakt worden van deze overmaat bij de toetsing om aan de veiligheidsnorm te blijven voldoen.

Per 1 januari 2017 is de WBI2017 (Wettelijk Beoordelingsinstrumentarium) ingegaan. Momenteel is nog niet geheel duidelijk hoe de beoordelingscriteria op de beoogde ontwikkeling moet worden toegepast. Daarom wordt op verzoek van het Hoogheemraadschap door de HelpDesk Water/ KennisPlatform Risicobenadering (KPR) de conclusie ook nog in het licht van de aanstaande nieuwe normering getoetst.

Geconcludeerd kan worden dat er geen knelpunten ontstaan wat betreft de waterhuishouding van de voorgenomen ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft voorts separaat een watervergunning aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland (zaaknummer 2017-008928).

3.2.3 Geluid

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gemaakt en er is ook geen sprake van reconstructie in het kader van de Wet geluidshinder. Wel is het in kader van goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening nodig om in te gaan op de mogelijke geluidseffecten op omliggende bestaande woningen (geluid vanwege de te projecteren activiteiten). Het betreffen de geluidseffecten vanwege de beoogde binnenattractie (LDC) en horecafuncties.

Aan de overzijde van de Rederserf liggen de dichtst bijzijnde woningen (appartementen Rederserf). De activiteiten kunnen geluidbelasting veroorzaken in de directe omgeving. Het Activiteitenbesluit biedt aan een beperkt aantal objecten, zoals woningen, bescherming tegen het geluid veroorzaakt door de:

- in de inrichting aanwezige installaties en toestellen;
- in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten;
- laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting;
- stemgeluid van bezoekers op de terrassen.

Op 22 juni 2017 is door de Omgevingsdienst Haaglanden een melding ontvangen met correspondentienummer Awjmx7qs1ab in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor de door initiatiefnemer uitgevoerde herontwikkeling van Vitalizee Scheveningen aan de Strandweg 13F te Den Haag. De melding is bestemd voor het oprichten van een Lego Discovery Centre (LDC) in de kelder, met een kleine shop (unit 1.1) op de begane grond. Op de 1e en 2^e etage worden afzonderlijke commerciële units gerealiseerd. De commerciële functies van de units worden na exploitatie nader ingevuld.

Hiermee is voor wat betreft de inrichting LDC aan het gestelde in artikel 8.41a van de Wet milieubeheer, de samenloop, voldaan.

3.2.4 Bodem

Bij de omgevingsaanvraag is een bodemonderzoeksrapport (AnteaGroup, 412598.02, d.d. 7 september 2017) ingediend. Het bodemonderzoek is niet uitgevoerd conform de NEN 5740, maar geeft wel voldoende inzicht in de bodemkwaliteit. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Opgemerkt wordt dat in de grond de achtergrondwaarde (AW2000) plaatselijk wordt overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik van deze grond.

3.2.5 Luchtkwaliteit

Bij de aanvraag is een rapport 'Onderzoek luchtkwaliteit - Vitalizee Scheveningen (AnteaGroup d.d. 1 mei 2017) gevoegd. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft dit rapport beoordeeld en getoetst. Het onderzoek is op de juiste wijze uitgevoerd. Uit dit rapport blijkt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de toenames in stikstofdioxide en fijn stof zeer beperkt zijn en ruimschoots binnen de normen liggen. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwplan.

3.2.6 Archeologie

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats' een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bij het bestemmingsplan is bepaald dat bij bouwplannen waarbij de werkzaamheden een bodemverstoring tot gevolg hebben met een oppervlakte groter dan 50 m² en een diepte van meer dan 50 cm, nadere eisen kunnen worden gesteld in het kader van de archeologische monumentenzorg. Aangezien het voorliggende bouwplan beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt, dient in het kader van het besluit omgevingsvergunning de archeologische waarde van het plangebied te worden vastgesteld door middel van archeologisch vooronderzoek. Op basis daarvan besluit de gemeente of aan de vergunning voorwaarden worden verbonden in het kader van de archeologische monumentenzorg (bijvoorbeeld een opgraving).

Voor het plangebied is recentelijk archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat er zich in het plangebied geen archeologische sporen en resten bevinden die door de voorgenomen grondwerkzaamheden bedreigd worden. Daarom heeft de gemeente, in haar rol van bevoegd gezag, besloten dat conform de nu ingediende stukken aan de vergunning geen voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg verbonden worden.

3.2.8 Natuur

Er is op 21 juni 2017 voor dit project een zelfstandige aanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming ingediend bij de Provincie Zuid-Holland. Nu deze aanvraag is ingediend vóór de aanvraag op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ingediend, is er voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen voor wat betreft het onderdeel 'Natuur' aan de orde.

3.2.9 Bezinning en windhinder

Bezinning

De Haagse bezonningsnorm is enkel van toepassing bij bouwplannen voor hoogbouw en voor verhogingen in een bestaande straat (dakopbouwen of het toevoegen van extra bouwlagen), indien de situatie daartoe aanleiding geeft en sprake is van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsaanvraag is een bezonningsonderzoek daarom niet nodig.

Windhinder

Een windhinderonderzoek is met name in geval van hoogbouw gewenst. Voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving is inmiddels een privaatrechtelijke norm (NEN 8100) uitgebracht. In deze norm is een beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn. Omdat in onderhavige aanvraag geen sprake is van hoogbouw, is onderzoek naar windhinder niet noodzakelijk.

3.2.10 Externe veiligheid

Voor installaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of verwerkt, geldt dat rekening moet worden gehouden met de effecten voor externe veiligheid. Daarnaast geldt dat bij de ontwikkeling van activiteiten moet worden onderzocht wat de invloed is van nabijgelegen andere activiteiten met een extern risico.

In de bebouwing vindt geen opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaats. Daarnaast komen in de nabijheid van de ontwikkelingen dergelijke installaties niet voor. Wel is er een aardgastransportleiding (diameter: 406 mm, druk: 40 bar) op 650 meter afstand van de ontwikkeling en een gasontvangststation (W152) op 600 meter afstand (www.risicokaart.nl). De leiding loopt langs de rand van de Zwolsestraat.

Om te bepalen of het project leidt tot een toename van het groepsrisico, worden de gevarenbronnen beschouwd. Als invloedsgebied van de gasleiding wordt een breedte aangehouden van 170 meter aan weerszijden van de leiding⁵, het invloedsgebied van het gasontvangststation is kleiner en ligt hier dus binnen.

De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten het invloedsgebied, verdere beschouwing is dan ook niet nodig. Ten aanzien van de externe veiligheid is bij deze ontwikkeling geen sprake van een toename van het groepsrisico.

3.2.11 Milieu

Voor de voorgenomen ontwikkelingen dient gemotiveerd te worden of sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. De herontwikkeling van Vitalizee (een binnenattractie en horeca) valt onder categorie D10 uit de lijst van Besluit m.e.r.: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een themapark”. De ontwikkeling van Vitalizee ligt boven de gestelde drempelwaarden, aangezien het te verwachte aantal bezoekers groter is dan 250.000. Dit betekent dat een m.e.r.-beoordelingsprocedure nodig is.

Het aantal bezoekers per jaar zal bepalend zijn of een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan wel een formele m.e.r.-beoordeling dient te worden doorlopen. Aangezien er sprake zal zijn van meer dan 250.000 bezoekers per jaar (circa 350.000 bezoekers per jaar aan LDC), dient een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen. De m.e.r.-beoordelingsnotitie is als bijlage bij de aanvraag gevoegd.

Uit de effecten die in de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Herontwikkeling Vitalizee zijn beschreven, kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de herontwikkeling van Vitalizee, bestaande uit de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van een binnenattractie (LDC) en horecafuncties, geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Ons college heeft op XX XX XXXX (RISXXXXX) besloten over het doorlopen van een milieueffectrapportage.

3.2.12 Kabels en leidingen

In de boulevard liggen kabels en leidingen zoals onder andere elektra, water, gas en riolering. Deze kabels zijn enerzijds aangesloten op het bestaande Vitalizee-gebouw maar voeden tevens andere (tijdelijke) gebouwen op en aan de boulevard. Het is belangrijk te weten waar deze kabels- en leidingen exact liggen om deze te kunnen beschermen of om te leggen tijdens de bouwperiode. Alle aanwezige voorzieningen in de boulevard dienen te allen tijde te blijven functioneren. Om de exacte positie en omvang in kaart te brengen worden twee proefsleuven gegraven.

Bij de bouw van de binnenattractie (LDC) en horecafuncties wordt rekening gehouden met de datatransportkabels en riool- en waterleidingen in het projectgebied. Daar waar mogelijk wordt verplaatsing van de kabels en leidingen voorkomen.

4. Economische uitvoerbaarheid

Deze aanvraag betreft het realiseren van een gebouw voor een binnenattractie in de kelder en deels op de begane grond, met daarboven een paviljoen van twee bouwlagen ten behoeve van horecaruimten met terras ter plaatse van de te slopen voormalige sauna met casino Strandweg 13F. Dit plan betreft onder meer de nieuwbouw van een kelder van meer dan 1.000 m². Daarmee is sprake van een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is. Het te ontwikkelen programma vindt plaats op gronden die op het moment van uitgifte in vol eigendom zijn van de gemeente Den Haag. De gronden worden uitgegeven in het kader van een operationele gemeentelijke grondexploitatie (SBK-nr SC-106). De gemeente voert hier een actief grondbeleid. Daarmee is kostenverhaal anderszins verzekerd en kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een afwijkingsbesluit voor het afwijken van een bestemmingsplan doorloopt in dit geval een uitgebreide voorbereidingsprocedure. De uitgebreide procedure kent een beslistermijn (van orde) van in principe 26 weken na de indiening van de aanvraag. Het bevoegd gezag kan deze beslistermijn verlengen met maximaal 6 weken. Omdat bij deze procedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Het voornemen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan ligt voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Een verklaring van geen bedenkingen is een instemming van een ander bestuursorgaan dan het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning met het verlenen van die vergunning. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

De gemeenteraad heeft in haar raadsbesluit van 26 november 2015 (rv 140 RIS 288041) aangegeven voor welke categorieën van plannen de algemene verklaring van geen bedenkingen geldt.

6. Conclusie

Het bouwplan past binnen het ruimtelijke beleid zoals beschreven in paragraaf 2 van de ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de intentie van het bestemmingsplan en is ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan. Gelet op het bovenstaande is de voorliggende aanvraag goed ruimtelijk te onderbouwen en kan medewerking worden verleend aan een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.