



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor aansluiting Kijkduinsestraat op Deltaplein

Uw brief van

n.v.t.

Ons kenmerk

201808047/7160956

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 26 april 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een ondergrondse entree naar de parkeergarages en ondergrondse fietsenstalling bij de Kijkduinsestraat en onder het Deltaplein.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld, dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage 1. Hierin zijn voor de activiteiten de beoordeling en de advisering opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden heeft met ingang van 23 januari 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 2 van dit besluit en moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.11 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 b en c, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

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

[Geanonimiseerd]

Deze uitgebreide omgevingsvergunning treedt, met toepassing van artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, onverwijld in werking op grond van de volgende motivering:

Met dit besluit wordt vastgelegd dat het project past in een goede ruimtelijke ordening. Dit is een noodzakelijke stap in de realisatie van het project. Een tweede stap is het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Door de directe inwerkingtreding van dit besluit wordt voorkomen dat het functioneren van de badplaats onnodig wordt belemmerd tijdens het badseizoen. De (graaf)werkzaamheden zorgen ervoor dat Kijkduin Bad tijdelijk niet, dan wel zeer slecht bereikbaar is. Om Kijkduin Bad tijdens het badseizoen bereikbaar te houden dienen deze werkzaamheden zo vroeg mogelijk in het seizoen te zijn uitgevoerd. Grote aantallen bezoekers zijn immers een verhoogd risico bij de noodzakelijke werkzaamheden. De gemeente wil het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van sloop en bouw tussen deze grote aantallen mensen daarom zo veel mogelijk beperken.

Daarnaast dienen de entree en de fietsenstalling gerealiseerd te zijn vóór oktober 2019 zodat de parkeergarage onder de woningen en het winkelcentrum tijdig in gebruik kan worden genomen. Zonder de entree kunnen de woningen en het winkelcentrum immers niet functioneren. Dit geldt ook voor de fietsenstalling. Als deze niet tijdig in gebruik is, heeft dit een negatieve invloed op het functioneren van de badplaats.

Gelet op alle bovengenoemde belangen laten wij deze prevaleren boven de belangen van derden bij een uitgestelde inwerkingtreding. Daarbij is in aanmerking genomen dat een ieder een zienswijze heeft kunnen indienen met betrekking tot het voornemen de omgevingsvergunning rechtstreeks in werking te laten treden

Wij wijzen u erop, dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u er op attent, dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;*
- b. datum en handtekening;*
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);*
- d. de gronden van beroep;*
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.*

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

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

Bijlage 1 (beoordeling activiteiten)

Activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Kijkduin - Ockenburgh', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Natuur' met de functieaanduiding 'fietsenstalling', 'Verkeer - Straat' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeergarage' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat - Waterkering' zijn opgenomen.

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarde, extensief recreatief medegebruik, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, fiets-, wandel- en ruiterspaden, groen, water en overige voorzieningen. Binnen deze natuurbestemming is ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' een niet-overdekte fietsenstalling toegestaan met bijbehorend gebouw waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m² en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

Binnen deze bestemming is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag afgegeven omgevingsvergunning de hieronder te noemen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren, alsmede het scheuren van grasland;
- het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Boswet of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
- de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
- de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
- de aanleg van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, behoudens indien deze werken en werkzaamheden zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering.

Deze werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze geen ingrijpende beletselen teweegbrengen voor een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming en geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden, of van de gronden elders in het plangebied, ingrijpend verstoren.

De voor 'Verkeer - Straat' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, openbaar vervoerstroken, toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, parkeerplaatsen en voet- en fietspaden, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voet- en fietspaden, kiosken en ambulante handel, parkeervoorzieningen, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-parkeergarage' mag een parkeergarage worden gebouwd. Deze dient met uitzondering van in- en/of uitritten, toegangsportalen voor voetgangers, ontluuchtingsmiddelen en soortgelijke bouwwerken volledig beneden peil te worden aangelegd en mag uit niet meer dan één laag bestaan. De voorziene entree naar de parkeergarage en de ondergrondse fietsenstalling vallen niet (geheel) binnen dit vlak.

Binnen de bestemmingen 'Verkeer - Straat' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' is geen regeling opgenomen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden die een diepte van 50 cm en een totaal oppervlak van meer dan 50 m² overschrijden, dient een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te worden aangevraagd. Het betreft de volgende werken en werkzaamheden:

- het wijzigen van het maaiveldniveau door middel van het verlagen, afgraven of egaliseren van grond waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

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.

Het is verboden op of in de voor 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de hieronder te noemen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren, alsmede het scheuren van grasland;
- het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Boswet of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
- de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;

- de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
- de aanleg van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, behoudens indien deze werken en werkzaamheden zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering.

Deze werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze geen ingrijpende beletselen teweegbrengen voor een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming, hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder en geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden, of van de gronden elders in het plangebied, ingrijpend verstoren.

Ingewonnen adviezen:

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 22 november 2018 onder kenmerk D2018-12-000455 geadviseerd over de voorgenomen activiteit. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van de door u ingediende informatie kunnen wij aangeven dat de werken vergunningplichtig zijn. De aanvraag voor een watervergunning is reeds ingediend bij Delfland (kenmerk 2018-015327).”

Op 27 december 2018 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland onder kenmerk 2018-015327/D2018-11-001796 een watervergunning verleend voor de realisatie van een ondergrondse entree onder het Deltaplein naar twee parkeergarages en de realisatie van een ondergrondse fietsenstalling onder het Deltaplein.

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, heeft op 30 november 2018 geadviseerd over de voorgenomen activiteit. Het advies luidt als volgt:

“Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan ‘Kijkduin-Ockenburgh’ een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt, dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden, vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan het geval is.

Echter, in dit deel van Den Haag komen archeologische lagen voor op een hoogte van 0,5 tot 3,5 m +NAP. Uit de ingediende stukken blijkt dat de verstoring niet dieper wordt dan 7,25 m +NAP. Deze zal dus niet tot in de mogelijk aanwezige archeologische lagen reiken. Daarom worden er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden aan de vergunning verbonden.

De wettelijke meldingsplicht blijft wel van kracht. Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch archeologische sporen of vondsten aan het licht komen, moet dat per omgaande gemeld worden bij de afdeling Archeologie (ex art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet 2016).”

Eindoordeel activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’

Op basis van de beoordeling van de activiteit het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Deze activiteit is getoetst aan het bestemmingsplan 'Kijkduin - Ockenburgh' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Natuur' met de functieaanduiding 'fietsenstalling', 'Verkeer - Straat' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeergarage', en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat - Waterkering' zijn opgenomen.

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarde, extensief recreatief medegebruik, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, fiets-, wandel- en ruiterpaden, groen, water en overige voorzieningen. Binnen deze natuurbestemming is ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' een niet-overdekte fietsenstalling toegestaan met bijbehorend gebouw waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m² en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter. Een weg voor gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met artikel 14.1 van voornoemd bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is afwijking hiervan niet mogelijk. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

De voor 'Verkeer - Straat' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, openbaar vervoerstroken, toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming geldt, dat uitsluitend ter plaatse van het op de plankaart opgenomen bouwvlak een gebouw in de vorm van een wachthuisje voor buschauffeurs is toegestaan en dat de bouwhoogte ervan mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. Op de gronden zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals verkeersgeleiders, ten dienste van de bestemming toegestaan.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voet- en fietspaden, kiosken en ambulante handel, parkeervoorzieningen, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-parkeergarage' mag een parkeergarage worden gebouwd. Deze dient met uitzondering van in- en/of uitritten, toegangsportalen voor voetgangers, ontluchtingsmiddelen en soortgelijke bouwwerken volledig beneden peil te worden aangelegd en mag uit niet meer dan één laag bestaan. De voorziene entree naar de parkeergarage en de ondergrondse fietsenstalling vallen niet (geheel) binnen dit vlak.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag ook in strijd is met artikel 19.2.1 onder a, van voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een gebouw waar geen gebouwen zijn toegestaan. De aanvraag is tevens in strijd met artikel 20.2.1 van voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een gebouw buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan is afwijking hiervan eveneens niet mogelijk. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', 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 0,50 m 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 de 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. De aanvraag is aldus ook in strijd met artikel 31.2 van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 31.3 van het bestemmingsplan is afwijking mogelijk 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 zoals omschreven in het eerste lid, 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.

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^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen als separate bijlage bij dit besluit.

Bij deze ruimtelijke onderbouwing merken wij het volgende op:

- Op 25 mei 2018 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden (hierna: ODH) ons verzoek om advies in het kader van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) met betrekking tot deze omgevingsvergunning ontvangen. Naar aanleiding hiervan is op 15 juni 2018, kenmerk ODH-2018-00061064, als volgt geadviseerd:
“Voor de herinrichting van de openbare ruimte in Kijkduin hebben wij (red: ODH) een aanvraag om vergunning (gebiedenbescherming) en een aanvraag om ontheffing (soortenbescherming) in het kader van de Wnb in behandeling. Deze aanvragen zijn beide ingediend op 29 januari 2018. De bouw van de toegang tot de ondergrondse parkeergarages is onderdeel van de aanvraag voor de herinrichting van de openbare ruimte. De ontwerpbeschikking ligt momenteel ter inzage. Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning is derhalve geen beoordeling (verklaring van geen bedenkingen) in het kader van de Wnb nodig.”
- In afwijking van hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing Kijkduin-Bad (Arcadis, 15 november 2018) is vermeld, is de afname van verharding met 500 m² verminderd van 749 m² naar 249 m².

Een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 (rv 140 RIS 288041).

Ingewonnen advies

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 22 november 2018 onder kenmerk D2018-12-000455 geadviseerd over de voorgenenomen activiteit in relatie tot de waterveiligheid. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van de door u ingediende informatie kunnen wij aangeven dat de werken vergunningplichtig zijn. De aanvraag voor een watervergunning is reeds ingediend bij Delfland (kenmerk 2018-015327).”

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 14 januari 2019 geadviseerd in het kader van het vooroverleg en over de voorgenenomen activiteit in relatie tot de watertoets. Het advies luidt als volgt:

“Inmiddels is door Delfland op 7 januari 2019 de watervergunning Deltaplein verleend. Aanvullend daaraan blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (Arcadis 15 november 2018) dat de ontwikkeling leidt tot een afname van verharding. Het waterbelang is daarmee voldoende geborgd. Wij kunnen derhalve ook vanuit de watertoets instemmen met de ontwikkeling.”

Bij dit advies merken wij op dat de watervergunning op 27 december 2018 is verleend.

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 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij voor wat betreft de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ het volgende voorschrift:

De benodigde bebording moet nog worden toegevoegd. Het gaat om de volgende verkeersborden:

- Voorrangsbord type “Bo6” of “Bo7”
- Een bord met de doorrijdhoogte type “Lo1”

De gegevens hieromtrent dienen bij de omgevingsaanvraag voor de activiteit ‘Bouwen’ tenminste op tekening te worden opgenomen.

Nadere aanwijzingen

Archeologische monumentenzorg

Bij de grondwerkzaamheden kunnen archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201808047/7160956

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.

Wet bodembescherming

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

Om dossiers in te zien, kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of via telefoonnummer (070) 218 99 02.

Bijlage 2 (beantwoording ingekomen zienswijzen)

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn twee zienswijzen ingediend:

Ingekomen zienswijzen:

- 01 Soppe Gundelach Advocaten namens BOHA B.V.
- 02 Hoogheemraadschap Delfland

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

1. Het is voor BOHA van groot belang dat vanaf de start van de werkzaamheden gerelateerd aan de Entree En Fietsenstalling (hierna: EEF), het bestaande 4-sterren Atlantic hotel niet meer via de huidige entree bereikbaar is. De bereikbaarheid van het huidige hotel dient te allen tijde verzekerd te zijn. Datzelfde geldt voor het bouwterrein benodigd voor realisatie van de ontwikkeling van BOHA. Naar mening van BOHA is met de bereikbaarheid van het hotel en het bouwterrein tijdens en na realisatie van de EEF in het ontwerpbesluit geen rekening gehouden. In het ontwerpbesluit ontbreekt iedere motivering omtrent de bereikbaarheid van het hotel en het bouwterrein tijdens en na realisatie van de EEF; (Zw. 1.)
2. BOHA meent dan ook dat de omgevingsvergunning niet kan worden vastgesteld zonder dat concreet inzicht wordt geboden in de wijze waarop de gemeente het bestaande hotel en het bouwterrein bereikbaar houdt. De daarvoor noodzakelijke maatregelen dienen te worden getroffen en geborgd te zijn, voordat gestart kan worden met de realisatie van de EEF. Daarnaast dient in de onderhavige omgevingsvergunning bij het beschrijven van die (tijdelijke) maatregelen, publiekrechtelijk getoetst te worden in hoeverre die maatregelen in overeenstemming zijn met het vigerende bestemmingsplan en/of de vigerende beheersverordening. Mocht voor een alternatieve ontsluiting of voorzieningen om de bereikbaarheid van het Atlantic Hotel of het bouwterrein te borgen publiekrechtelijke toestemming(en) benodigd zijn, dan dienen deze meegenomen te worden in de onderhavige omgevingsvergunning; (Zw. 1.)
3. In de gesprekken die tussen BOHA en de gemeente zijn gevoerd is ook veelvuldig de bereikbaarheid tijdens en na bouw van de EEF aan de orde gekomen. Daarnaast diverse overige onderwerpen gerelateerd aan de inrichting van het openbaar gebied waaronder de EEF. BOHA geeft de suggestie en het dringende verzoek mee om te bezien of die afspraken waar nodig niet verankerd kunnen worden en als project meegenomen kunnen worden in de onderhavige vergunning. Op dat moment is het voor BOHA ook helder dat publiekrechtelijk deze voorzieningen en afspraken door de gemeente nagekomen kunnen worden (derden kunnen immers ook beroep instellen), zodat het publiekrechtelijke spoor niet als risico in de weg staat aan het civielrechtelijk eventueel overdragen van gronden. Dit vereenvoudigt ook de onderhandelingen; (Zw. 1.)
4. Om overigens een goede beoordeling van het ontwerpbesluit te kunnen maken, heeft BOHA bij brief van 28 januari 2019, alle op het ontwerp-besluit betrekking hebbende stukken opgevraagd. Volledigheidshalve wijzen cliënten erop dat toezending van de aanvraag plaats heeft gevonden door grote delen van de aanvraag weg te lakken. Niet uitsluitend de persoonsgegevens, maar ook alle te maken keuzemogelijkheden in het aanvraagformulier zijn

zwart gemaakt. Daardoor is onvoldoende inzichtelijk waar de aanvraag betrekking op heeft, wat de reikwijdte is van de aanvraag en op welke wijze het ontwerpbesluit verenigbaar is met de aanvraag. Nu deze keuzes relevant zijn voor een goede beoordeling van het ontwerp (te meer gelet op de summiere omschrijving in het ontwerpbesluit) is de terinzagelegging geschied in strijd met artikel 3.4 Awb en daarmee met paragraaf 3.3 Wabo; (Zw. 1.)

5. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven op welke locatie aanvrager voornemens is om de expeditietoegang te realiseren. Zie onder meer Figuur 7 (p. 11) en Figuur 14 (p. 27) uit de ruimtelijke onderbouwing en bijlage 12 behorende bij de Ruimtelijke onderbouwing. De op deze kaarten gesitueerde expeditietoegang is evenwel niet correct en sluit niet aan op het bouwplan van het hotel, maar eindigt tegen een muur van het te bouwen complex. De expeditietoegang dient iets naar het noorden te worden vergroot, zodat deze eindigt op en toegang biedt tot de beoogde ingang conform het ingediende bouwplan voor de ontwikkeling van BOHA. Evenwel lijkt ook in Figuur 2 uit de ruimtelijke onderbouwing de expeditietoegang wel correct te zijn ingetekend qua locatie. Gelet op het vorenstaande in samenhang met de verleende Natura 2000-vergunning gaat BOHA er vooralsnog van uit dat sprake is van een onbedoelde omissie in de afbeeldingen behorende bij het ontwerp van de omgevingsvergunning. Verzocht wordt om het betreffende kaartmateriaal en de figuren aan te passen, iedere onduidelijkheid hieromtrent weg te nemen en ervoor zorg te dragen dat de expeditietoegang wordt gerealiseerd conform bedoelde verbeelding; (Zw. 1.)
6. Tijdens de aanlegfase van de EEF is het Atlantic Hotel zonder deze toegangsweg onbereikbaar. De route dient ook voor onder meer bezoekers en het personeel van het hotel die met motorvoertuigen eveneens gebruik zullen maken van de "expeditietoegang". Datzelfde geldt voor touringcars. Vanaf de start van de bouw van de EEF dient dan ook verzekerd te zijn dat deze nieuwe toegangsweg als algehele toerit/uitrit gebruikt kan en gaat worden, zodat verzekerd is dat dit gebruik van de weg ook publiekrechtelijk toelaatbaar is en is beoogd. Er wordt dringend verzocht het besluit en de ruimtelijke onderbouwing op dit punt aan te vullen en te expliciteren. Voorts dient in de voorschriften verzekerd te zijn dat eerst deze benodigde algehele uitrit wordt gerealiseerd en in gebruik kan worden genomen, alvorens gestart mag worden met de aanleg van de EEF; (Zw. 1.)
7. In figuur 2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt melding gemaakt van een deel van het plangebied (blauw gearceerd) dat nog niet in eigendom is van de gemeente Den Haag. De eigendomspositie van de gronden van cliënten is door de gemeente reeds erkend. Op dit moment is er echter geen overeenstemming omtrent eventuele overdracht van gronden. BOHA wijst er in het kader van deze zienswijze volledigheidshalve op, dat er onder de huidige omstandigheden nu de erfgrens niet in geschil is, sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering (zie onder meer ABRvS 21 april 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BM1781). Deze privaatrechtelijke belemmering staat ook in de weg aan de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning. Naar mening van BOHA kan op dit moment de omgevingsvergunning dan ook niet rechtmatig worden vastgesteld; (Zw. 1.)
8. Blijkens het ontwerp van de omgevingsvergunning in samenhang met de ruimtelijke onderbouwing wordt voorzien in de activiteit 'Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden' om de EEF te realiseren (activiteit artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo). Voorts wordt voor het realiseren en in gebruik nemen van de EEF, waar nodig, afgeweken van het bestemmingsplan (activiteit artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). Niet is voorzien in de activiteit 'Bouwen' die (eveneens) benodigd is om de EEF te realiseren. Naar mening van BOHA is het

ontwerp van de omgevingsvergunning, ook gelet op de onderliggende stukken, te onduidelijk omtrent de locatie en beschrijving van de vergunde werkzaamheden en activiteiten. Daardoor is onvoldoende duidelijk welke werkzaamheden nu worden vergund en wat daarvan de gevolgen zijn voor BOHA. Voorts, in hoeverre de werken en werkzaamheden om de EEF te realiseren wel aansluiten op de Ontwikkeling BOHA. Dit komt mede nu de activiteit 'Bouwen' thans nog niet lijkt te zijn aangevraagd en in ieder geval niet wordt vergund middels het onderhavige ontwerpbesluit. Juist die aanvraag en vergunning zouden gelet op de daarbij behorende detailleringen veel onduidelijkheden en onzekerheden kunnen wegnemen.

Wanneer die aanvraag wordt ingediend en of die activiteit (op korte termijn) vergund kan worden is thans evenwel onduidelijk. In ieder geval volgt uit het van de gemeente verkregen huidige bouwplan (maakt geen onderdeel uit van de ter inzage gelegde stukken) dat de EEF niet aansluit op de Ontwikkeling BOHA. Dit terwijl BOHA haar plannen op verzoek van de gemeente tijdig heeft ingebracht zodat in de besluitvorming van de EEF de ontwikkelingen één-op-één op elkaar zouden zijn afgestemd. Ter nadere staving is in bijlage 3 van de zienswijze een overzichtstekening opgenomen waarbij beide plannen over elkaar heen zijn gelegd waaruit duidelijk volgt dat de beoogde ingang en uitgang van de ondergrondse parkeergarage van BOHA (zie de pijlen naar boven en beneden op bedoelde tekening) niet aansluit op de ingang van de voorgenomen EEF. In die zin dat de uitgang van de EEF eindigt in de muur van de Ontwikkeling BOHA en ook de ingang niet aansluit. Gelet op de huidige plannen wordt aldus beoogd om te starten met werkzaamheden gerelateerd aan de EEF, die in het eindbeeld niet gebruikt kan worden door BOHA. Het bouwplan voor de EEF zal hierop moeten worden aangepast; (Zw. 1.)

9. BOHA acht de huidige werkwijze en besluitvorming onzorgvuldig en in strijd met de Wabo. Naar mening van BOHA had de activiteit 'Bouwen' niet mogen ontbreken in de vergunning (dus ook wanneer de (voorgenomen) tekeningen wel zouden aansluiten, is de aansluiting immers eveneens niet toereikend geborgd, want niet vergund). Dit is alleen anders indien, conform aanvraag ervoor zou zijn gekozen om een gefaseerde omgevingsvergunning (ex artikel 2.5 Wabo) te verlenen. De aanvraag om omgevingsvergunning is ook op die wijze ingestoken. Evenwel wordt blijkens het ontwerpbesluit geen gefaseerde omgevingsvergunning verleend. Na verlening lijkt beoogd te worden om aanstonds met de aanleg van de EEF te kunnen starten door uitvoering van niet nader geduide werkzaamheden die in dit geval uiteindelijk zullen leiden tot een EEF die niet aansluit op de Ontwikkeling BOHA. BOHA wijst erop dat nu geen toepassing wordt gegeven aan artikel 2.5 Wabo met het ontwerpbesluit ten onrechte ook de grondslag van de aanvraag verlaten wordt; (Zw. 1.)
10. Indien niet een gefaseerde omgevingsvergunning wordt verleend, is de onderhavige vergunning naast strijdigheid met de aanvraag, ook nadrukkelijk in strijd met artikel 2.7 Wabo. Naar mening van BOHA wordt met de start van de aanleg van de EEF, in dit geval ook gestart met de activiteit 'Bouwen', waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' benodigd is. Bovendien zouden de werkzaamheden in dit geval ook onlosmakelijk verbonden zijn met de activiteit 'Bouwen'. Weliswaar kan gelet op artikel 2.7 lid 1 Wabo voor wat betreft de activiteit 'Afwijken planologisch regime' (activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) afzonderlijk een omgevingsvergunning worden verleend. Dat geldt evenwel niet voor de twee onlosmakelijk met elkaar verbonden zijnde activiteiten 'Bouwen' (activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) en de activiteit 'werkzaamheden' (activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo). Het ontwerp van de omgevingsvergunning is dan ook (naast dat de grondslag van de aanvraag is verlaten) in strijd met artikel 2.7 Wabo; (Zw. 1.)

11. Uit het ontwerp van de omgevingsvergunning noch de ruimtelijke onderbouwing volgt waar exact de beoogde werkzaamheden plaatsvinden die thans worden vergund. Datzelfde geldt voor het gebied waar wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Een kaart met een projectgebied behorende bij het ontwerp van de omgevingsvergunning ontbreekt. Uit de bekendmaking volgt dat de activiteit plaatsvindt binnen het door "markers omgeven gebied. Deze kan afwijken van de feitelijke locatie waar de betreffende activiteit plaatsvindt." De werkelijke locatie zou beschreven zijn in het achterliggende dossier. Op welke kaart met 'markers' wordt gedoeld is voor BOHA niet duidelijk (die ontbreekt), ook de beschrijving in het achterliggende dossier is niet helder; (Zw. 1.)
12. Zonder de activiteit 'Bouwen' kan de EEF echter niet worden aangelegd. Eventuele omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo) hangen dan ook onlosmakelijk samen met de activiteit 'Bouwen' (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) ter verwezenlijking en aanleg van de EEF. Met het vergunnen van die werkzaamheden, zonder de activiteit 'Bouwen', ontstaat er dan ook strijdigheid met artikel 2.7 Wabo. Volledigheidshalve, ook wanneer nader in de omschrijving de werkzaamheden worden beperkt tot bijvoorbeeld uitsluitend het aanleggen van de fundering en/of uitgraven van zand ter plaatse van de EEF, wordt met de uitvoering daarvan gestart met de bouwwerkzaamheden waarvoor tevens een vergunning voor de activiteit 'Bouwen' benodigd is; (Zw. 1.)
13. Zoals in de vorige paragraaf reeds verwoord, ontbreekt een kaart bij het ontwerp van de omgevingsvergunning waarop staat aangegeven waar de werkzaamheden zullen plaatsvinden. Voorts ontbreekt een beschrijving van de werkzaamheden die thans worden vergund. Cliënten gaan ervan uit dat eventuele werkzaamheden uitsluitend betrekking hebben op het gebied waar de EEF wordt gerealiseerd, samen met de aanleg van de expeditietoegang. Immers, uit het aanvraagformulier en de in algemene zin beschreven aangevraagde activiteiten (voor zover niet weggelakt) volgt ook niet dat de reikwijdte van het beoogde te vergunnen project een ruimere is. Twijfel ontstaat evenwel nu bij de aanvraag diverse overige bijlagen separaat zijn toegevoegd. Als voorbeeld het 'Schetsontwerp inpassing zand'. Blijkens deze bijlage wordt beoogd om zand dat vrijkomt uit de EEF te storten in het Natura 2000-gebied. Die werkzaamheden worden in het aanvraagformulier echter niet nader beschreven. Uitsluitend lijkt melding gemaakt te worden dat grond (9000 m³) wordt afgevoerd naar het Deltaplein en het Noordoosten van het Atlantic Hotel. Het inpassen zelf en de locaties lijken echter niet te zijn aangevraagd als omgevingsvergunningplichtige activiteit. Hoewel de keuzes op het aanvraagformulier niet inzichtelijk zijn voor cliënten, nu deze alle zwart zijn gemaakt. Het vorenstaande is in gelijke zin ook van toepassing op bijvoorbeeld de toegevoegde bijlage 'Schetsontwerp Kijkduinsestraat', in die zin dat BOHA eveneens ervan uitgaat dat een dergelijke herinrichting geen onderdeel uitmaakt van de huidige aanvraag en/of het ontwerpbesluit. BOHA gaat ervan uit dat middels het ontwerpbesluit uitsluitend werkzaamheden vergund worden op de locatie waar de EEF wordt gerealiseerd én waar de expeditietoegang wordt beoogd; (Zw. 1.)
14. Zoals reeds met de gemeente besproken en bij de gemeente bekend, is tijdens en na realisatie van de EEF het bouwterrein benodigd voor de Ontwikkeling BOHA aan de zeezijde onbereikbaar geworden. Weliswaar wordt er gewerkt aan een oplossing, maar die oplossing is vooralsnog niet privaatrechtelijk en publiekrechtelijk geborgd, noch bevat het onderhavige ontwerp middels een voorwaarde een koppeling met die besluitvorming. BOHA heeft de gemeente reeds op de hoogte gesteld van de zeer forse schade die zij zullen lijden, indien de hiervoor bedoelde zijde van het bouwterrein onbereikbaar wordt. In de Ruimtelijke

onderbouwing is thans überhaupt geen rekening gehouden met de bereikbaarheid van het hotel en het bouwterrein gedurende en na aanleg van de EEF. In zoverre staat ook artikel 2.12 lid 1 Wabo in de weg aan het verlenen van de omgevingsvergunning. (Zw. 1.)

15. Met de start van de werkzaamheden voor de EEF gaat er blijkens paragraaf 3.10 uit de Ruimtelijke onderbouwing gewerkt worden in een gebied dat door deskundigen als verdacht is aangemerkt op het aantreffen van conventionele explosieven. Dit wordt ook erkend in de Ruimtelijke onderbouwing (p. 30): "Het figuur laat zien dat de meest noordelijke punt een verdacht gebied voor conventionele explosieven betreft." Er worden diverse vervolgstappen geadviseerd, waar thans gelet op de stukken behorende bij het ontwerp van de omgevingsvergunning nog geen invulling aan is gegeven. Gelet op de nabijheid van het Atlantic Hotel verzoekt BOHA om eerst invulling te geven aan de adviezen. De omgevingsvergunning kan ook niet eerder worden verleend nadat dit onderzoek is uitgevoerd. Immers, daarmee wordt beoogd om aanstonds werkzaamheden te verrichten in het projectgebied, inclusief de verdachte locatie. (Zw. 1.)
16. De EEF is niet als zodanig gesitueerd in het Masterplan Kijkduin 2009, noch in enig ander door de Raad reeds vastgesteld ruimtelijk plan of visie (althans BOHA heeft een dergelijk besluit niet aangetroffen). Niet voor niets moet ook worden afgeweken van het vrij recente bestemmingsplan. Onder deze omstandigheden is een verklaring van geen bedenkingen van de Raad voor de omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik dan ook vereist. De algemene verwijzing naar het raadsbesluit van 26 november 2015 (rv 140 RIS 288041) kan BOHA, juist gelet op de in dat besluit aangehaalde categorieën van besluiten niet plaatsen. (Zw. 1.)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. De bereikbaarheid van het huidige hotel is geen onderdeel van de huidige vergunningsaanvraag. Dit volgt uit de aanvraag met nummer 20182513 voor onder andere het aanleggen en in gebruik nemen van een (expeditie)toegang voor onder meer bezoekers en het personeel van het hotel. Deze is reeds ontvangen en in behandeling genomen. Verdere afspraken tussen partijen over bouwwegen en andere dan wel aangepaste routes voor het verkeer zijn daarnaast mede het onderwerp van privaatrechtelijke afspraken tussen partijen die buiten de reikwijdte van de huidige vergunningsaanvraag vallen. Daaruit volgt dat een motivering omtrent de bereikbaarheid van het hotel en het bouwterrein tijdens en na realisatie EEF geen rol speelt bij de beoordeling van de in de aanvraag opgenomen activiteiten. Wij volgen deze zienswijze om deze reden niet;
- ad 2. De bereikbaarheid van het hotel tijdens de werkzaamheden aan de EEF wordt middels een tijdelijke expeditie toegang gefaciliteerd. De route dient ook voor onder meer bezoekers, al dan niet met touringcar en het personeel van het hotel. Dit wordt middels een aparte omgevingsvergunning aangevraagd met nummer 201825103 welke door de gemeente is ingediend. Derhalve valt deze alternatieve ontsluiting buiten de reikwijdte van deze vergunning en zal om die reden hier niet verder inhoudelijk worden behandeld;
- ad 3. Wij zien niet de meerwaarde van het opnemen van mogelijke privaatrechtelijke afspraken in een publiekrechtelijke vergunning, noch hoe dit dergelijke afspraken zou borgen op een wijze die de privaatrechtelijke afspraken zelf overstijgt. Bij een eventueel in gebreke blijven van één

der partijen zal nakoming immers niet via de omgevingsvergunning worden afgedwongen maar op grond van de privaatrechtelijke afspraken zelf, desnoods via tussenkomst van de civiele rechter. Daarnaast wordt uit de zienswijze niet duidelijk welke afspraken volgens BOHA wel en welke afspraken niet in aanmerking zouden komen om in de te verlenen omgevingsvergunning op te worden genomen;

- ad 4. De wijze waarop de gemeente de toegang tot dossierstukken kan faciliteren wordt beperkt door het gestelde in de Wet Meldplicht Datalekken en de Algemene verordening gegevensbescherming. Wij merken op dat BOHA vanuit de zijde van de gemeente actief betrokken is bij alle stappen van de gemeente omtrent de herontwikkeling van Kijkduin en de EEF. BOHA beschikt daarnaast over de ontwerptekeningen van de verschillende fasen. De stelling dat onvoldoende inzichtelijk is waar de aanvraag betrekking op heeft, wat de reikwijdte is van de aanvraag en op welke wijze het ontwerpbesluit verenigbaar is met de aanvraag volgen wij dan ook niet. Er is niemand in zijn of haar belangen benadeeld;
- ad 5. Onder ad 2. is reeds vastgesteld dat de expeditietoegang wordt aangevraagd via een aparte aanvraag voor een omgevingsvergunning en geen dus deel uit maakt van deze vergunning en u bent hiermee bekend. Gezien de omschrijving van de aanvraag is het aanvragen van deze expeditie toegang nooit beoogd als onderdeel van de onderhavige aanvraag. Dat in de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij deze vergunningaanvraag en de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor andere activiteiten in dit plangebied, een foutieve of verouderde tekening van deze expeditie toegang is opgenomen doet aan het voorgaande niets af. Wij merken op dat de overige verbeeldingen in de ruimtelijke onderbouwing, voor zover relevant, wel de correcte situering voor deze toegang geeft. Uit de ruimtelijke onderbouwing komt de beoogde situering duidelijk naar voren. Voor de situering zijn de tekeningen behorende bij het besluit van belang. Het aanpassen van de ruimtelijke onderbouwing op dit punt gaat voorbij aan het onderwerp van de onderhavige vergunningsaanvraag. Het aanpassen van deze figuren is relevant voor de vergunningsaanvraag voor de voornoemde expeditie toegang en dient bij die aanvraag te worden aangepast voor zover dit nodig zou zijn. Wij volgen om die reden de zienswijze niet.
- ad 6. Afgezien van het feit dat wij zojuist hebben vastgesteld dat de expeditie toegang niet tot deze aanvraag behoort, merken wij op dat ‘expeditietoegang’ in het wegen en verkeersrecht geen betekenis toekomt. Het gebruik van een aan te leggen tijdelijke toegang wordt niet beperkt door het gebruik van deze omschrijving. Een dergelijke beperking in het gebruik zal niet volgen uit de omgevingsvergunning doch uit de beperking die de aanvrager er verkeerstechnisch/ verkeersrechtelijk aan wil geven. Het onderhavige bouwplan heeft hier geen invloed op. Om die reden zal dit punt niet verder inhoudelijk worden behandeld.
- ad 7. Uit de rechtspraak volgt dat evidente privaatrechtelijke beperkingen in de weg staan aan de verlening van een omgevingsvergunning met een bestemmingsplan afwijking zoals bij het onderhavige bouwplan. Voor het oordeel door de bestuursrechter, of het bevoegd gezag, dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo in de weg staat, is slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering aan de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Uit ABRvS, ECLI:NL:RVS:2017:2475 volgt dat de aanwezigheid van een zakelijk recht zoals eigendom in beginsel voor de uitvoerbaarheid van een plan niet doorslaggevend is. Deze belemmering kan immers nog altijd worden weggenomen door een overeenkomst tussen

partijen. Bovendien heeft de burgerlijke rechter zich nog niet over een eventuele privaatrechtelijke belemmering uitgesproken. Wij stellen vast dat op dit moment niet kan worden uitgegaan van het evidente karakter van een eventuele privaatrechtelijke beperking en dat deze derhalve niet aan de verlening van de onderhavige omgevingsvergunning in de weg staat;

- ad 8. Wij merken op dat de activiteit 'Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden' vooruit loopt op de bouw van de EEF zelf. Er is geen sprake van een onlosmakelijke activiteit zoals in de zienswijze wordt betoogd. De wet biedt expliciet de mogelijkheid dat verschillende activiteiten qua volgorde los worden aangevraagd. Dat de activiteit 'Bouwen' niet in onderhavige vergunningsaanvraag is beoogd, wordt bevestigd voor de aanvraag voor deze activiteit die separaat is aangevraagd op 23 augustus 2018 en op dit moment nog in behandeling is. Voor zover de bouwplannen van de EEF en de ondergrondse parkeergarage van BOHA op de tekening in bijlage 3 van de zienswijze niet op elkaar aansluiten merken wij het volgende op; de tunnel voor de EEF sluit blijkens de samengevoegde tekeningen in bijlage 3 op elkaar aan. Wat verschilt, is de belijning en de ligging van de rijstroken binnen de beoogde toerit. Met een verlegging van deze rijstroken binnen de beoogde tunnel zijn deze reeds op elkaar af te stemmen. Dit valt echter buiten de reikwijdte van de onderhavige vergunningsaanvraag. Een eventuele wijziging van de belijningen en ligging van de rijstroken binnen de EEF dient, voor zover van toepassing, bij de vergunningsaanvraag voor de activiteit 'Bouwen' te worden uitgevoerd;
- ad 9. Zoals reeds betoogd onder ad. 8 is er geen sprake van onlosmakelijkheid voor de beide activiteiten welke door de aanvrager in verschillende aanvragen zijn gevat. Wij volstaan ter beantwoording van dit punt te verwijzen naar het gestelde onder ad. 8. Het slechts stellen dat er sprake is van onlosmakelijkheid maakt het voorgaande niet anders. Er is daarmee tevens geen reden om aan te nemen dat de grondslag van de vergunning is verlaten;
- ad 10. Wij volgen de stelling dat onderhavige aanvraag in strijd is met artikel 2.7 Wabo niet. Zoals bekend is op 23 augustus 2018 de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' ingediend onder kenmerk 201816799. Daarnaast merken wij op dat, met referentie aan de hiervoor reeds gegeven antwoorden, er in tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt beweerd er geen sprake is van onlosmakelijkheid voor beide activiteiten. De activiteit 'werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden' kan per definitie los van de activiteit 'Bouwen' plaatsvinden zoals ook in het onderhavige geval reeds is aangetoond en uit de vergunningsaanvragen blijken;
- ad 11. Wij volgen de stelling niet dat uit het ontwerp van de omgevingsvergunning noch de ruimtelijke onderbouwing, volgt waar exact de beoogde werkzaamheden plaatsvinden die thans worden vergund. Uit de bij de aanvraag behorende stukken blijkt dit duidelijk. Ook bij BOHA is dit bekend. Zo niet anderszins, blijkt dit reeds uit de door BOHA zelf geproduceerde figuur in bijlage 3 van haar zienswijze waar zij de bouwplannen van de EEF en de ondergrondse parkeergarage van BOHA op elkaar aan laat sluiten. Wij stellen derhalve vast dat de exacte locatie van de beoogde werkzaamheden bij de indiener van de zienswijze bekend is. Het klopt dat de markering van het plangebied op ruimtelijkeplannen.nl nog niet is aangebracht op de digitale bestemmingsplankaart. Dit verzuim zal worden hersteld;
- ad 12. Voor de opmerkingen ten aanzien van de onlosmakelijkheid van activiteiten verwijzen wij u naar de voorgaande antwoorden waarin dit punt reeds is besproken en

weerlegd. Wel merken wij op dat het vergraven van zand per definitie onder de activiteit 'Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden' valt. Het leggen van een fundering doet dit daarentegen niet. Dit valt onder de activiteit 'Bouwen' en valt niet onder de onderhavige aanvraag maar onder de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' hiervoor genoemd.

ad 13. Nee. De onderhavige vergunning betreft niet de eventuele werkzaamheden uitsluitend betrekking hebbend op het gebied waar de EEF wordt gerealiseerd, samen met de aanleg van de expeditie toegang, noch de andere in deze zienswijze genoemde onderdelen. Zoals reeds gesteld vallen de aanleg van de expeditie toegang en de activiteit 'Bouwen' niet onder de onderhavige aanvraag maar vallen deze onder andere, separate vergunningsaanvragen. Conform de omschrijving van de werkzaamheden wordt voorzien in de activiteit "Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden" om de EEF te realiseren (activiteit artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo). Voorts wordt voor het realiseren en in gebruik nemen van de EEF, waar nodig, afgeweken van het bestemmingsplan (activiteit artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

ad 14. Zoals reeds gesteld vallen privaatrechtelijke afspraken buiten de reikwijdte van de onderhavige vergunningsaanvraag. Voor zover in deze zienswijze gesproken kan worden over planschade menen wij dat deze door het onderhavige bouwplan niet zal optreden. Het feit dat er door een dergelijke vergunning mogelijk een waardevermindering optreedt bij omliggende panden, wat wij in dit geval niet verwachten, is op zichzelf geen grond om de vergunning niet af te geven. Indien BOHA daadwerkelijk meent dat zij schade zal ondervinden als gevolg van de verleende vergunning, dan staat hiervoor het middel van een planschadeverzoek open (artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Het enkele feit dat er kans is op financiële schade is op zichzelf geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. In zoverre staat artikel 2.12 lid 1 Wabo, in tegenstelling tot wat de indiener van de zienswijze meent, niet in de weg aan het verlenen van de omgevingsvergunning.

ad 15. Het verrichten van onderzoek naar eventueel aanwezige explosieven en het verwijderen ervan valt onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Deze verantwoordelijk volgt niet uit de Wabo of de Wro of enige daartoe behorende AMVB's. Doordat dit volledig buiten de reikwijdte van de onderhavige vergunning valt, ligt het niet in de rede om hiervoor nadere eisen te stellen.

ad 16. De EEF valt onder een reeds eerder door de Raad vastgesteld ruimtelijk plan of visie. Wij verwijzen hierbij naar het Projectdocument Kijkduin (RIS 295383), evenals in het masterplan Kijkduin dat de Raad heeft vastgesteld in december 2009 (RIS 164056). Een specifieke verklaring van geen bedenkingen bij deze vergunningsaanvraag is om die reden niet nodig. Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de nieuwe algemene verklaring van geen bedenkingen (RIS 288041). Daarmee heeft de Raad bepaald in welke gevallen het college gebruik kan maken van de algemene verklaring van geen bedenkingen en in welke gevallen er sprake is van de noodzaak van een specifieke verklaring van geen bedenkingen. De onderhavige aanvraag valt, gezien de aard en de omvang, onder de categorie a. waarvoor geen specifieke verklaring van geen bedenkingen is vereist. Categorie a. omvat "projecten die in overeenstemming zijn met, reeds door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, bestemmingsplan of ander ruimtelijk kader". Wij volgen deze zienswijze om deze reden niet.

Het Hoogheemraadschap heeft haar zienswijze ingetrokken. Deze wordt om die reden niet behandeld.
(Zw. 2.)

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