



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor bij de Kijkduinsestraat onder het Deltaplein

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202003041/7848569

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 19 februari 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen 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 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen', 'Uitweg' en 'Werken of werkzaamheden uitvoeren' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

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

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 22 juni 2020 gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.11, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, b en c en artikel 2.2, lid 1, onder e van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde stukken.

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

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij 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 (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie H, nummer 8206.

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer – Straat', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh 2^e herziening'
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een bouwwerk in de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Verkeer – Straat'.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan hoofdstuk 2 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft het overschrijden van de maximale GO van 1000m².

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond met 'Oplegnotitie brandveiligheid'. De gelijkwaardige oplossing betreft:

1. Het brandcompartiment van de 'EEF 2.0' overschrijdt de maximale GO van 1.000m². Als gelijkwaardige oplossing wordt om deze reden een sprinklerinstallatie geplaatst in de 'EEF 2.0' (fietsenstalling uitgezonderd) welke als aparte sprinklersectie wordt aangesloten op de sprinklerinstallatie van FRED (project Nieuw Kijkduin). Na het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen dient het uitgangspuntendocument nog ter goedkeuring te worden ingediend bij de Veiligheidsregio Haaglanden, hierbij zal ten minste aan onderstaande uitgangspunten voldaan moeten worden:
 - Sprinklerinstallatie welke voldoet aan de NEN-EN 12845:2004+A2:2009+NEN 1073:2010;
 - Voorzien van een geldig inspectie-certificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Vastopgestelde Brandbeheersings- en Brandblussystemen;
 - Brandmeldingen dienen te worden doorgemeld naar de regionale alarmcentrale van de brandweer (RAC). Als aanrijdadres dient de entree woongebouw bouwdeel 'C' FRED (project Nieuw Kijkduin) te worden aangehouden. Hier dient ook het geografisch brandweerpaneel en flitslicht gerealiseerd te worden. Er dient hierbij één geografisch brandweerpaneel te komen voor FRED en de 'EEF 2.0';
 - Aanvullend op de beschreven sturingen zoals op p.4 van de rapportage 119884/20-006.360, d.d. 24/04/2020 dient het volgende te worden meegenomen:

- Zowel de ontruimingsalarminstallatie van 'EEF 2.0' en de stallingsgarage FRED dienen geactiveerd te worden bij een sprinklermelding vanuit 'EEF 2.0'.
 - Bij een brandmelding vanuit de 'EEF' dient voorkomen te worden dat (1.) auto's vanuit stallingsgarage FRED de 'EEF' in kunnen rijden en (2.) auto's vanuit de 'EEF' de stallingsgarage FRED in kunnen rijden. Om dit te voorkomen worden voorzieningen getroffen welke gestuurd worden door de brand-/sprinklermeldcentrale van FRED.
2. Op basis van artikel 6.20 lid 1 dient er in de 'EEF 2.0' en brandmeldinstallatie aanwezig te zijn met volledige bewaking als bedoeld in NEN2535. Vanwege de aanwezigheid van de sprinklerinstallatie mag echter de automatische detectie achterwege worden gelaten.

Enige uitzondering hierbij is dat het brandscherm tussen 'EEF 2.0'/stallingsgarage FRED wel gestuurd moet worden middels rookmelders (object bewaking - bijlage C NEN 2535). Dit brandscherm wordt gestuurd door de gecombineerde brand-/sprinklermeldcentrale van FRED. Dit wijkt af van hetgeen beschreven op p. 4 van de rapportage 119884/20-006.360, d.d. 24/04/2020.

Indien in de directe nabijheid van de doorgang 'EEF 2.0'/FRED in de stallingsgarage van FRED een handbrandmelder aanwezig is mogen handbrandmelders in de 'EEF 2.0' ook achterwege worden gelaten.

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

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 maart 2020 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie constateert dat van de nu voorgestelde delen van de fietsenstalling uiteindelijk niets in het zicht zal zijn. Alle nu getekende delen worden ingepast in en bekleed volgens het totaalontwerp voor de openbare ruimte.”

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

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

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;
 - een controleberekening van de keldermuur met horizontale grond- en waterbelasting voor alle bouwfasen;
 - 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 ontwerp situaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerp situaties 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.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende en wegkaatsende voorwerpen;
 - de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;

- het aanbrengen van hoogtebouten;
- een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
- een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen gegevens

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

- Benodigde installatietechnische gegevens:
 - o In het rapport van Witteveen en Bos: Op drie posities op maaiveld wordt ventilatielucht afgevoerd, deze dienen zodanig uitgevoerd te worden dat wordt voorkomen dat bij omliggende woningen overschrijding van toelaatbare geluidsniveaus optreedt.
 - o De posities en de uitvoering van de afvoeren wordt zodanig uitgevoerd dat voldaan wordt aan de verdunningsfactoren. Indien benodigd om overschrijding van toelaatbare geluidsniveaus te voorkomen dient te worden voorzien in geluiddempende voorzieningen.
- tekeningen van het toegangshek, toepassen van een open hekwerk is ruimschoots voldoende voor de doorlaat van de benodigde ventilatielucht.
Maak duidelijk dat de luchttoevoer voor die ruimte voldoet aan de inrichtingseisen uit het Bouwbesluit (hoogte van plaatsen en regelbaarheid).
In het rapport van Witteveen en Bos: De positie van het luchttoevoerrooster in de beheerdersruimte dient te voldoen aan de in het Bouwbesluit voorgeschreven hoogte van minimaal 1.800 mm boven vloerniveau. Tevens dient de regelbaarheid van de luchttoevoer te voldoen aan de eisen zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.
- De positie van de open beluchting aangeven op tekening.
In het rapport van Witteveen en Bos: Te voorzien in één of meerdere ontspanningsleiding(en) naar maaiveld

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

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

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

- Uitgangspuntendocument sprinklerinstallatie;
- Uitgangspuntendocument brandmeldinstallatie;
- Uitgangspuntendocument ontruimingsalarminstallatie.

Bovenstaande nog in te dienen uitgangspuntendocumenten van de brandbeveiligingsinstallaties dienen afgestemd te zijn met de uitgangspuntendocumenten van FRED. Zolang de integraliteit en samenhang tussen de brandbeveiligingsinstallaties van 'EEF 2.0' en FRED niet beoordeeld kan worden zullen de uitgangspuntendocumenten door de Veiligheidsregio Haaglanden niet goedgekeurd worden.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten zijn goedgekeurd.

Het bouwveiligheidsplan dient, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, onder andere het volgende te bevatten:

- Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- Een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- De gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
- Een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - o De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - o De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - o De situering van het bouwwerk;
 - o De plaats van de bouwkransen;
 - o De aan- en afvoerwegen;
 - o De laad-, los- en hijszones;
 - o De plaatsen van de bouwketen;
 - o De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - o De in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - o De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - o Een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
- Een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een rapportageplan betreffende de meetresultaten.

Noot:

De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- Het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld te mailen aan oloaanvraag@denhaag.nl.

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>

De hoogteligging van de beganegrondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Bouwplaatsinrichting

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

KLIC-melding kabels en leidingen

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

Wet bodembescherming

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

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

Archeologische monumentenzorg

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

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

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u er op dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

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 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer – Straat', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen;

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.

Door het Hoogheemraadschap Delfland is er op 7 januari 2019 de watervergunning Deltaplein verleend. Aanvullend daaraan blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing 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.”

Ingewonnen adviezen:

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 vergunning voor de activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'.

Beoordeling activiteit 'Uitweg'

Aanvraag

De aanvrager wil 2 uitwegen realiseren ten behoeve van het perceel Deltaplein ong.

Toetsingskader

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg wordt ingevolge artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:84 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag beoordeeld op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving.

Wij stellen vast dat de uitwegen niet in beschermd stadsgezicht zijn geprojecteerd. Om die reden is de activiteit 'Uitweg' niet getoetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving' en is een advies van de adviescommissie openbare ruimte (ACOR) niet vereist.

Tevens stellen wij vast dat genoemde activiteit geen gevolgen heeft voor de houtopstand/groenvoorzieningen in de directe omgeving van de geprojecteerde uitwegen. Om die reden is de activiteit 'Uitweg' niet getoetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving' en is een advies van de groenbeheerder van de gemeente Den Haag niet vereist.

Ingewonnen adviezen

Ingewonnen advies van de wegbeheerder

De wegbeheerder van het betreffende stadsdeel heeft de aanvraag voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld.

De wegbeheerder is akkoord met de activiteit 'Uitweg', mits de uitwegen volgens de richtlijnen van het Handboek openbare ruimte van de gemeente Den Haag gerealiseerd worden. De definitieve uitwerking moet worden aangepast op de herinrichting van het Deltaplein en de Kijkduinsestraat.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Eindoordeel activiteit 'Uitweg'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor activiteit 'Uitweg'.

Aan deze vergunning worden met betrekking tot de activiteit 'Uitweg' de volgende voorschriften verbonden;

Certificering aannemer

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in de wegenbouw uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken, goedgekeurde werktekening. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

Aanleggen van de uitwegen

De uitwegen dienen volgens de richtlijnen van het Handboek openbare ruimte van de gemeente Den Haag gerealiseerd te worden:

- De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitwegen moeten minimaal 8 cm dik zijn.
- De aansluiting van de elementenverharding van de uitwegen op asfalt dienen conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag te worden uitgevoerd.
- De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating.

Het Handboek openbare ruimte is te raadplegen via <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/ontwikkelingen-in-de-stad/handboek-openbare-ruimte-.htm>.

Opleveren straatwerk

Wanneer de uitwegen gerealiseerd zijn, dient het straatwerk aan de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken te worden opgeleverd. Van de oplevering dient er een 'proces-verbaal van oplevering' te worden opgemaakt door de aannemer waarin eventuele constatering c.q. technische gebreken worden opgenomen. De wegbeheerder en aannemer bepalen in overleg de termijn waarin de constatering hersteld worden.

Na ondertekening gaat er een onderhoudstermijn in van de aannemer voor een periode van zes maanden en is het straatwerk officieel overgedragen aan de wegbeheerder. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

Verder wijzen wij u erop:

(Ver)plaatsing kolk

De verplaatsing van een straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering en Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de Gemeente Den Haag via rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl.

Verplaatsing openbare verlichting

De verplaatsing van openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door de onderhoudsaannemer van de gemeente Den Haag in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de afdeling OVL van de Dienst Stadsbeheer. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling van de Dienst Stadsbeheer via ovl@denhaag.nl.

Aanleggen door Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf

Voor het aanleggen van de uitweg kan gebruik worden gemaakt van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf. Een offerte voor het aanleggen van de uitweg kan aangevraagd worden via werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl.

LTC-melding

Er dient tijdig een LTC-melding gemaakt te worden, zie hiervoor dezelfde website:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemming-sbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm>.

Overige toestemmingen/vergunningen

De vergunninghouder dient zelf zorg te dragen voor mogelijke overige privaatrechtelijke instemmingen en publiekrechtelijke toestemmingen en vergunningen die samenhangen met de in deze omgevingsvergunning verleende activiteit 'Uitweg'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer – Straat', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 19, lid 1 en artikel 20, lid 1 van het bestemmingsplan.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer – Straat' 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, ontluhtingsmiddelen 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.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

De motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die u aantreft in bijlage bij dit besluit. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 1 februari 2020 ingediend, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een ‘Algemene verklaring van geen bedenkingen’ (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 11 juni 2020 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

Door het Hoogheemraadschap Delfland is er op 7 januari 2019 de watervergunning Deltaplein verleend. Aanvullend daaraan blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing 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.”

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

Reactie op Zienswijzen

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

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

1. Hoewel de Eef 2.0 meer ruimte laat tussen de gronden van cliënten en de EeF, zullen ook met de Ontwerpvergunning EeF 2.0 deels dezelfde bereikbaarheidsproblemen ontstaan. Dat komt doordat het ontwerpbesluit zich uitsluitend richt op de EeF 2.0, zonder te voorzien in een alternatieve ontsluiting voor het bestaande Atlantic Hotel en de Ontwikkeling BOHA. Reden voor BOHA om nogmaals de bereikbaarheidsproblematiek in deze zienswijze onder uw aandacht te brengen. BOHA constateert dan ook dat ook in de Ontwerpvergunning EeF 2.0 niet en daarmee onvoldoende rekening is gehouden met de ontsluiting van het bestaande hotel en de Ontwikkeling BOHA. Met realisatie van de EeF 1.0 en 2.0 krijgt BOHA dan ook (volstrekt onnodig) een bereikbaarheidsprobleem, waardoor haar ontwikkeling niet-uitvoerbaar wordt. Dit wordt in de volgende paragraaf 2 nader toegelicht aan de hand van kaartmateriaal. Voorts wordt wederom een oplossing aangegeven voor de geconstateerde bereikbaarheidsproblemen. Tot slot wordt in de paragrafen 3 en 4 nog enkele overige kanttekeningen bij de Ontwerpvergunning EeF 2.0 geplaatst die ook maken dat dit besluit thans (nog) niet kan worden vastgesteld. In de Ontwerpvergunning EeF 2.0 wordt immers ook niet inzichtelijk gemaakt hoe na realisatie van de EeF 2.0 het bestaande hotel bereikbaar is. Een permanente ontsluiting ontbreekt. Terwijl wel duidelijk is dat de huidige permanente ontsluiting van het hotel met de EeF 2.0 wordt opgeheven. Weliswaar wordt op één kaart, toegevoegd bij het ontwerpbesluit, verwezen naar de reeds gedeeltelijk aangelegde tijdelijke toegangsweg. Deze tijdelijke toegangsweg is gerealiseerd op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning d.d. 24 april 2019 (kenmerk 201825103/7167783). Uit de voorschriften volgt dat deze weg na realisatie van de EeF moeten worden opgeheven, waarbij de gronden in de oorspronkelijke toestand zullen moeten worden hersteld. Bovendien is de uitvoering van een dermate lage kwaliteit dat deze ook niet kan dienen als permanente toegangsweg. Daarvoor is deze weg ook nooit bedoeld. Ook is geen rekening gehouden met de Ontwikkeling BOHA. Nu de bestaande toegangsweg komt te vervallen en het Deltaplein verder wordt afgesloten met de EeF 2.0, dient voorzien te worden in een alternatieve permanente ontsluiting voor het laad-losverkeer. De tijdelijke ontsluiting biedt hiervoor geen oplossing, nu deze ook eindigt in een muur van het te bouwen complex (nog daargelaten dat de tijdelijke weg moet verdwijnen na realisatie EeF). Bovendien is onduidelijk of door de afsluiting van het Deltaplein met de EeF 2.0, het bouwterrein voor de Ontwikkeling BOHA toereikend bereikbaar is. Daar is in het besluit niet naar gekeken. De bereikbaarheidsproblemen voor het bestaande hotel en de Ontwikkeling BOHA zijn overigens grotendeels op te lossen door te voorzien in een permanente ontsluitingsweg aan de oostzijde van de gronden van BOHA. BOHA en de gemeente hebben de wijze van uitvoering reeds uitgebreid besproken. Door de gewijzigde ligging van de EeF 2.0 (tov van 1.0) is bovendien meer ruimte ontstaan tussen de EeF 2.0 en de Ontwikkeling BOHA, zodat waarschijnlijk ook een oplossing voor handen is om het bouwterrein bereikbaar te maken (mits de gemeente overgaat tot aanleg van een tijdelijke noordelijke bouwroute waarvoor zij reeds een omgevingsvergunning verkregen heeft). Evenwel voorziet de Ontwerpvergunning EeF 2.0 (gelijk de EeF 1.0) niet in een

motivering dat deze oplossingsrichtingen worden uitgewerkt en toegepast. Gelet op de reikwijdte van de ontwerpvergunning EeF 2.0 wordt (wederom) niet in deze veelvuldig aangedragen oplossingen voorzien, noch in een andere oplossing.

1. BOHA constateert dan ook dat ook in de Ontwerpvergunning EeF 2.0 niet en daarmee onvoldoende rekening is gehouden met de ontsluiting van het bestaande hotel en de Ontwikkeling BOHA. Met realisatie van de EeF 1.0 en 2.0 krijgt BOHA dan ook (volstrekt onnodig) een bereikbaarheidsprobleem, waardoor haar ontwikkeling niet-uitvoerbaar wordt. Dit wordt in de volgende paragraaf 2 nader toegelicht aan de hand van kaartmateriaal. Voorts wordt wederom een oplossing aangegeven voor de geconstateerde bereikbaarheidsproblemen. Tot slot wordt in de paragrafen 3 en 4 nog enkele overige kanttekeningen bij de Ontwerpvergunning EeF 2.0 geplaatst die ook maken dat dit besluit thans (nog) niet kan worden vastgesteld;
2. Los van de hiervoor genoemde bereikbaarheidsproblematiek wijst BOHA erop dat de EeF 2.0, blijkens het besluit en de ruimtelijke onderbouwing, zou moeten kunnen worden uitgebreid met een eventuele toegang naar de nieuwe parkeergarage uit de Ontwikkeling BOHA. Indien die mogelijkheid zou bestaan, zou in zoverre voor het reguliere personenautoverkeer geanticipeerd zijn op de Ontwikkeling BOHA. Deze (toekomstige) uitbreidingsmogelijkheid is echter niet op kaart nader toegelicht noch anderszins is de uitvoerbaarheid daarvan inzichtelijk gemaakt. BOHA wijst erop dat gelet op de bouwtekeningen, inclusief hoogte en toegang naar de fietsenstalling, het met de EeF 2.0 niet mogelijk is om de EeF 2.0 van een dergelijke uitbreiding te voorzien. Althans, niet zonder dat in strijd wordt gekomen met diverse NEN-normen die in acht moeten worden genomen om een toerit naar de parkeergarage te bouwen en in gebruik te mogen nemen. De suggestie dat met de EeF 2.0 in zoverre rekening (voor personenauto's) rekening zou zijn gehouden met de Ontwikkeling BOHA is dan ook niet correct en (ook overigens) onvoldoende gemotiveerd;
3. Zoals hiervoor overwogen is geen rekening gehouden met de Ontwikkeling BOHA in de Ontwerpvergunning EeF 2.0. :Nu het projectgebied van de ontwerpvergunning ook niet duidelijk is:, is onduidelijk of met de EeF 2.0 het bouwterrein van BOHA bereikbaar is (ook gelet op het vervallen van de hoofdontsluiting (zie paragraaf 2). Wel lijkt, ten opzichte van de EeF 1.0, thans fysiek meer ruimte beschikbaar te zijn voor het tijdelijke bouwverkeer om op de bouwlocatie te kunnen komen. Mits de gemeente uitvoering geeft aan het realiseren van de tijdelijke bouwweg aan de noordzijde van de gronden van cliënten lijkt dit probleem in beginsel opgelost. Immers, voor die tijdelijke bouwweg heeft uw college reeds een omgevingsvergunning verleend. Indien rondom kan worden gereden, hoeft er niet gekeerd te worden (dat keren is nu wel mogelijk, maar zal na realisatie van de EeF 2.0 problematisch zijn). Dit lijkt dan ook eveneens een eenvoudig oplosbaar probleem te zijn. Een toezegging in de Ontwerpvergunning dat de tijdelijke noordelijke bouwweg ook wordt aangelegd op die gronden volstaat immers. BOHA volstaat voor nu dan ook met de opmerking dat in de Ontwerpvergunning EeF 2.0 onvoldoende is gemotiveerd hoe na realisatie van de EeF 2.0 het bouwverkeer benodigd voor de Ontwikkeling BOHA kan rijden;
4. Een natuurvergunning (vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid, Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) wordt verleend voor een concreet project. Een natuurvergunning voor de EeF 2.0 is reeds nodig gelet op de stikstofdepositie van het bouwmaterieel en aan- en afvoer van bouwmaterialen om de EeF 2.0 te realiseren. In de directe nabijheid van de EeF ligt het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal met overbelaste stikstofgevoelige habitats (onder meer H2120 Witte duinen waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden). Dit gebied ligt ten westen, oosten en noorden van de EeF en grenzend aan de gronden van BOHA. Aan de andere zijde en op

steenworpafstand van de EeF (aan de zuidwest kant van de EeF richting zee) ligt het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen, waar eveneens stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn waarvan de kritische depositiewaarde reeds wordt overschreden. Als voorbeeld H2130A Grijze Duinen kalkrijk. Indien bouwmaterieel wordt toegepast om de EeF te realiseren, slaat stikstofdepositie reeds door deze aanlegwerkzaamheden neer op deze habitats. Dit maakt reeds dat voor de EeF 2.0 een natuurvergunning noodzakelijk is, nu significante gevolgen vanwege de overbelaste situatie niet zijn uit te sluiten.

2. Dat stikstof neer zal slaan In deze gebieden volgt uit de stikstofberekeningen die bij de Ontwerpvergunning EeF 2.0 zijn toegevoegd. Voor hoeveel stikstofdepositie de EeF zorgdraagt, kan uit die berekening niet worden afgeleid. Dit komt omdat (ten onrechte) rekening wordt gehouden met een onjuiste referentiesituatie (ook gelet op het provinciale beleidskader intern en extern salderen). Daarnaast wordt ten onrechte rekening gehouden met de positieve effecten van het beëindigen van andere stikstofbronnen buiten het projectgebied van de EeF. Zo is bijvoorbeeld modelmatig het Woon/winkelcentrum van FRED uitgezet, nu dit project uitsluitend in de referentiesituatie is opgenomen en niet bij de bronnen voor de aangevraagde situatie. Daarnaast wordt in het stikstofonderzoek allerhande afzonderlijke projecten en handelingen in dezelfde berekening voor de EeF 2.0 gedrukt. Daardoor wordt in de depositieberekening ook rekening gehouden met positieve effecten op diverse hexagonen door gewijzigde verkeersstromen van projecten, die geen verband houden met de EeF. Zoals het realiseren van de gewijzigde strandopgang. Daarbij zij ook opgemerkt dat iedere nadere toelichting op de invoergegevens ontbreekt, zodat het voor BOHA onduidelijk is met welke (toekomstige) ontwikkelingen en de daarbij behorende positieve en negatieve effecten qua verkeersstromen rekening is gehouden.

3. Hiervoor is verwoord dat een natuurvergunning voor de EeF 2.0 nodig is. Die is echter nooit verleend. Wel zijn er een aantal natuurvergunningen bekend bij BOHA. Zo is voor de EeF 1.0 een natuurvergunning verleend die gestoeld is op het PAS. Tegen die natuurvergunning is door BOHA ook beroep ingesteld, dat thans aanhangig is bij de Rechtbank. Gelet op de onderbouwing (waarbij gebruik is gemaakt van het PAS) kan die vergunning de toets aan het recht overigens niet doorstaan.[^] Daarnaast is voor de woon-winkelblokken van FRED eveneens een natuurvergunning verleend. Maar ook die voorziet echter niet in de EeF 2.0. De EeF 2.0 betreft een ander afzonderlijk project waarvoor een eigen natuurvergunning benodigd is. Dit wordt alleen anders, wanneer de nog niet onherroepelijke natuurvergunning voor de EeF 1.0 middels een 6:19 Awb-wijzigingsbesluit hangende de beroepsprocedure wordt aangepast, zodat voor de gewijzigde EeF 2.0 een natuurvergunning is verleend. Maar daar is door de gemeente voor nu niet voor gekozen.

4. Voor de EeF 2.0 is ook niet een afzonderlijke natuurvergunning aangevraagd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt thans weliswaar gesteld dat de benodigde natuurvergunning in procedure is. In dat kader wordt echter niet verwezen naar een kenmerk of een ingediende (ontvankelijke) aanvraag. Dat een aanvraag voor de EeF 2.0 is ingediend volgt ook niet uit de publicaties van de provincie. BOHA heeft in de stukken die bij de provincie zijn opgevraagd ook geen vergunningaanvraag voor een EeF 2.0 aangetroffen. Voor zover cliënten kunnen nagaan is dan ook geen afzonderlijke aanvraag ingediend bij de GS. Een toereikende natuurtoestemming vanwege het gebiedsbeschermingsrecht ontbreekt dan ook.

5. Dit betekent dat de benodigde natuurtoestemming voor de EeF 2.0 aanhaakt bij de Ontwerpvergunning EeF 2.0 (via artikel 2.7 Wabo). De Ontwerpvergunning EeF 2.0 had ook moeten voorzien in de artikel 2.1, eerste lid, onder i Wabo-activiteit (vanwege

artikel 2.2aa, aanhef en onder a Bor). Die benodigde toestemming vanwege het gebiedsbeschermingsrecht ontbreekt thans. Ook ontbreekt de benodigde ontwerpvergunning van geen bedenkingen van gedeputeerde staten (als bedoeld in artikel 6.10a Bor).

6. Nu ook niet wordt beschikt over een onherroepelijke natuurvergunning voor de EeF 2.0, staat het gebiedsbeschermingsrecht ook aan de uitvoerbaarheid van de Ontwerpvergunning EeF 2.0 in de weg. Uit het onderzoek opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing volgt niet alleen dat een natuurvergunning benodigd is voor de EeF 2.0, maar ook dat deze gelet op het huidige onderzoek niet verleend kan worden (zie de opmerkingen die paragraaf 3.1 bij het uitgevoerde stikstofonderzoek zijn geplaatst). Ook volgt uit de provinciale beleidsregels intern en extern salderen dat de vergunning niet kan worden verleend. Zo volgt uit toepassing van die beleidsregels dat helemaal geen rekening mag worden gehouden met latente vergunde ruimte (denk aan de beëindiging en/of positieve gevolgen van nog niet gerealiseerde ontwikkelingen). Dit leidt er ook toe dat niet vergeleken kan worden met de reeds verleende maar nog niet gerealiseerde natuurvergunning voor de EeF 1.0. En in de ruimtelijke onderbouwing van Arcadis van 18 februari 2020 lijkt op p. 20 daar vanuit te worden gegaan. Bovendien is die vergunning gebaseerd is op het PAS, zodat het ook bevreemdt om daar mee te vergelijken. Zie verder paragraaf 3.1 waarin nader is besproken dat het onderzoek niet toereikend en onvoldoende is. Het gebiedsbeschermingsrecht staat dan ook aan de uitvoerbaarheid van de Ontwerpvergunning EeF 2.0 in de weg.

7. Dat naast de aanhakende natuurtoestemming, het gebiedsbeschermingsrecht nadrukkelijk ook over de boeg van de uitvoerbaarheid aan de orde komt bij besluiten zoals een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan die niet onder de reikwijdte van artikel 2.7 lid 1 Wnb valt, volgt uit rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak.² De Afdeling overweegt daartoe stevast indien een beroepsgrond daartoe aanleiding biedt, dat de vragen of voor de uitvoering van het besluit een Natura 2000-vergunning nodig is en of die kan worden verleend, in beginsel aan de orde zijn in de procedure omtrent die vergunning. Dat doet er niet aan af dat het besluit niet had mogen worden genomen indien en voor zover het bevoegd gezag op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het besluit in de weg staat. In dit geval is het onderzoek niet toereikend, zoals hiervoor toegelicht en staat deze vergunning aan de uitvoerbaarheid van de EeF 2.0 in de weg;

5. Zoals ook volgt uit de ruimtelijke onderbouwing van Arcadis van 18 februari 2020, is voor de EeF 2.0 een omgevingsvergunning nodig gelet op het maken en veranderen van een uitrit/weg. Zie p. 12. Die omgevingsvergunningplicht volgt uit artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo in samenhang met artikel 2:11 en 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag. Nu met de EeF 2.0 de bestaande uitrit van BOHA verdwijnt (althans wordt geblokkeerd) en voor de parkeergarage van FRED een uitrit wordt toegevoegd, geldt ook daar een omgevingsvergunningplicht voor (zie artikel 2:12 APV). Dergelijke omgevingsvergunningplichtige activiteiten haken aan vanwege artikel 2:7 Wabo. Ook in zoverre is de reikwijdte van de Ontwerpvergunning onvoldoende, nu die toestemming (en het onderzoek naar de gevolgen daarvan) ontbreekt.

8. Daarnaast zij opgemerkt dat het onderzoek naar geluid verouderd is, gelet op gewijzigde omstandigheden. Verwezen wordt namelijk in de Ruimtelijke onderbouwing van Arcadis naar het onderzoek bij de EeF 1.0. Evenwel voorziet de EeF 2.0 in andere verkeersstromen. Al was het maar nu het verkeer naar het Atlantic Hotel anders gaat lopen ten opzichte van de EeF 1.0. Hoe dat verkeer na realisatie van de EeF precies gaat lopen is BOHA een raadsel (zie paragraaf 2). Daaruit volgt ook dat het onderzoek naar de effecten voor de verkeersafwikkeling niet toereikend is (want de effecten op de

verkeersstromen van en naar het Atlantic Hotel door de EeF 2.0 zijn niet inzichtelijk gemaakt).

9. Tot slot wijst BOHA erop dat in de Ontwerpvergunning EeF 2.0 niet duidelijk wordt gemaakt voor welke gronden wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Een duidelijke kaart met een afbakening van het projectgebied ontbreekt. Daardoor is de ontwerpvergunning niet alleen onduidelijk en rechtsonzeker. Maar ook onvoldoende gemotiveerd.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

ad 1. Reclamant wijst erop dat de huidige ontsluiting voor gasten van het hotel, het personeel, laad- en losactiviteiten alsmede touringcars thans geschiedt via het bestaande Deltaplein. Thans blijkt echter niet dat het hotel te allen tijde bereikbaar blijft. Dit belang van Reclamant is echter niet voldoende bij de onderhavige vergunning in het kader van een goede belangenafweging betrokken.

Bij besluit van 24 april 2019 een omgevingsvergunning verleend voor onder meer een tijdelijke expeditie toegang zodat dit gebruik geborgd is (vergunning nr. 201825103). De vergunning is geldig voor de duur van 10 jaar. Wij hebben evenwel geconstateerd dat de gepubliceerde aanvraag ten behoeve van deze tijdelijke vergunning alleen ziet op het aanleggen van de twee strandopgangen. Deze omissie is thans gerepareerd door middel van een nieuwe aanvraag. Die aanvraag zag enkel toe op een uitbreiding van het gewenste gebruik van de vergunde tijdelijke toegang naar het Atlantic Hotel tijdens de bouwwerkzaamheden voor een periode van maximaal 10 jaar. Hierin werd de ontsluiting van het hotel doormiddel van de voorgestelde en reeds aangelegde route mogelijk gemaakt. Hierbij is het gebruik van deze ontsluitingsroute in de tijdelijke fase niet beperkt tot expeditie verkeer van het hotel. De aanvraag ziet toe op een algemene ontsluitingsroute gedurende de bouwwerkzaamheden waarbij deze route tevens gebruikt kan worden door het overige verkeer waarbij gedacht moet worden aan bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, personenvoertuigen, taxi's en touringcars. Dit teneinde de bereikbaarheid van het hotel tijdens de verschillende bouwfasen van de diverse projecten op en rond het Deltaplein te waarborgen.

In de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van een beperkt gebruik voor de toekomstige permanente toegang van en naar het Atlantic Hotel. Het gebruik zou zich beperken tot enkel vrachtverkeer voor de bevoorrading van het Atlantic Hotel die van de toegang gebruik zou maken. Nu blijkt echter dat de toegang tot het Atlantic Hotel niet alleen voor de bevoorrading van het hotel is (expeditie), maar ook de toegang moet vormen voor bezoekers van het hotel per auto en voetgangers en geschikt moet zijn voor touringcars die bezoekers afleveren en personeel dat met de auto naar het hotel komt. Kortom het beoogde gebruik van de permanente toegang tot het Atlantic Hotel omvat al het gemotoriseerd en ongemotoriseerd bestemmingsverkeer.

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij geconstateerd dat de ontwerpvergunning en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing de ontsluiting van het hotel tijdens de bouwwerkzaamheden evenals een permanente ontsluiting na deze werkzaamheden niet of althans onvoldoende heeft meegenomen. Daarop is het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing aangepast, dan wel aangevuld. Een ontsluiting aan de oostzijde van het hotel is daarmee in het definitieve besluit bij het onderhavige bouwplan gewaarborgd;

ad2. Wij merken op dat de toegang vanaf de EeF 2.0 naar de toekomstige garage van het Hotel inderdaad niet in het onderhavige bouwplan is opgenomen. Dit in tegenstelling tot het eerdere ontwerp voor de EeF. Reden hiervoor is tweeledig. Enerzijds is dit het gevolg van de weigering van reclamant om toestemming te geven voor het gebruik van grond in eigendom van reclamant voor het maken van deze toegang tussen de EeF en de nog door reclamant te bouwen garage.

Doordat de eigenaar niet hoeft te dulden dat de gemeente Den Haag zijn grond tegen zijn uitdrukkelijke wil in voor de bouw van een dergelijke toegang was er bij de vergunning voor EeF 1.0 sprake van een privaatrechtelijke belemmering. In de woorden van reclamant een evident privaatrechtelijke belemmering. Ondanks veelvuldig overleg heeft de gemeente geen toestemming van de reclamant mogen krijgen voor het gebruik van deze stukken grond in kwestie. Tevens is ons destijds niet gebleken dat er voldoende grond was om tot een overeenkomst te komen met reclamant over het gebruik van de grond in kwestie. De resterende optie was het laten vervallen van de toegang tot deze beoogde garage. Anderzijds is een argument voor het laten vervallen van deze toegang dat reclamant zijn eigen aanvraag voor de verbouwing van het Atlantic Hotel thans heeft ingetrokken. Er loopt op het moment van schrijven nog geen nieuwe aanvraag voor de activiteit bouwen voor dit hotel. Daarmee zijn de bouwplannen van reclamant onvoldoende concreet om een toegang naar de beoogde garage aan te kunnen leggen. Dit betekent evenwel niet dat met de beoogde garage en een eventuele toegang vanuit de Eef tot deze beoogde garage geen rekening is gehouden. In tegendeel, zoals uit het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing duidelijk blijkt wordt de Eef 2.0 zo geconstrueerd dat reclamant, als zijn beoogde garage kan worden gebouwd, deze eenvoudig kan laten aantakken op de Eef 2.0. Er is dus rekening gehouden met een eventuele aantakking vanuit de ontwikkeling van reclamant. Deze zal echter, vanwege de evident privaatrechtelijke belemmering die rust op de gronden van reclamant niet door de gemeente worden aangelegd. Om voorgaande redenen volgen wij deze zienswijze niet;

ad 3. De stelling dat in de Ontwerpvergunning EeF 2.0 onvoldoende is gemotiveerd hoe na realisatie van de EeF 2.0 het bouwverkeer benodigd voor de Ontwikkeling BOHA kan rijden, volgen wij niet. Vooralsnog is op dit moment het bouwplan van reclamant voor haar locatie onvoldoende concreet. Daarmee is er geen grond waarop geconcludeerd kan worden het bouwverkeer van Boha zou worden gehinderd. Er is, zoals reclamant reeds aangeeft, op 18 juli 2019 een omgevingsvergunning afgegeven voor een bouwweg aan de noordzijde van het hotel. Inmiddels is deze vergunning onherroepelijk geworden. Deze vergunning zal worden uitgevoerd zodra dit noodzakelijk, dan wel wenselijk is voor de realisatie van de bouwplannen van reclamant. In tegenstelling tot wat reclamant meent is middels deze vergunning de bereikbaarheid van het bouwterrein van reclamant in voldoende mate verzekerd. Om voorgaande redenen volgen wij deze zienswijze niet;

ad 4. Wij stellen vast dat een natuurvergunning (vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid, Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) voor de EeF 2.0 nodig is gelet op de stikstofdepositie van de realisatiefase en de gebruiksfase. Voor de voorgenomen realisatie van de EeF is reeds een natuurvergunning afgegeven. Deze vergunning is door intrekking van het beroep van reclamant tegen die natuurvergunning per 15 september 2020 alsnog onherroepelijk geworden. Reclamant is vanwege de intrekking van haar beroep op de hoogte hiervan. De stelling dat de natuurvergunning door de wijziging van het bouwplan niet zou slaan op de Eef 2.0 volgen wij niet. De EeF2 is immers geen nieuw bouwplan doch een geoptimaliseerd ontwerp. Deze ontwikkeling is daarom passend binnen het kader van de eerder genoemde onherroepelijk natuurvergunning. De depositie die de verkeersstromen van het verkeer gerelateerd aan het hotel van de reclamant veroorzaken zijn reeds meegenomen in de natuurvergunning die reclamant hiertoe in 2016 van de provincie heeft ontvangen en reeds onherroepelijk is. Deze wijziging heeft om die reden geen gevolgen die strijdig zijn met de twee verleende en onherroepelijke natuurvergunningen. Noch wordt hiermee de werking of reikwijdte van deze vergunningen aangetast. Uit het voorgaande volgt logischerwijze dat indien het bouwplan van reclamant voldoende concreet wordt en zij een toegang vanuit haar beoogde garage tot de EeF vergund krijgt en aanlegt, de wijzigingen in verkeersstromen die als gevolg van dat plan optreden, reeds

voorzien zijn in de onherroepelijke natuurvergunning. Om die reden volgen wij deze zienswijze niet;

ad 5. Anders dan reclamant betoogt, doet de situatie waarop artikel 2.7 van de Wabo ziet, zich in het onderhavige geval niet voor. Blijkens de memorie van toelichting (mvt) bij de Wabo (Kamerstukken II 2006/2007, 30 844, nr. 3, blz. 93) kan een omgevingsvergunning voor een bepaalde activiteit niet zelfstandig worden verleend als de betreffende activiteit tegelijkertijd ook moet worden aangemerkt als een andere activiteit die zelfstandig omgevingsvergunningplichtig is. Het moet - aldus de memorie van toelichting - daarbij gaan om twee of meer activiteiten die fysiek niet van elkaar zijn te scheiden. Die situatie doet zich hier niet voor. Het enkele feit dat de aanleg- en bouwwerkzaamheden zijn bedoeld om de bouw van de EeF 2.0 mogelijk te maken, en er een uitwegvergunning moet worden aangevraagd, dan wel ingetrokken, maakt naar het oordeel van ons niet dat daarmee sprake is van onlosmakelijke samenhang. De uitweg activiteiten zijn fysiek van elkaar te onderscheiden en kunnen na elkaar plaatsvinden. Wat betreft de opmerkingen van reclamant over de gewijzigde verkeersstromen en geluid, merken wij op dat reclamant niet heeft aangetoond waarom het uitgevoerde geluidsonderzoek niet relevant zou zijn. Wij stellen vast dat reclamant slechts een vraag opwerpt die niet wordt onderbouwd met eigen gegevens dan wel een contraexpertise die de conclusies uit het tot de Ruimtelijke onderbouwing behorende geluidsonderzoek tegensprekt. Het enkele stellen dat de conclusies uit een onderzoek achterhaald zijn is hiervoor niet voldoende. Het geluidsonderzoek is getoetst en akkoord bevonden. In licht van het voorgaande mogen wij ons besluit baseren op de inhoud en conclusies van het desbetreffende geluidsonderzoek.

Ten slotte merkt reclamant op dat in de Ontwerpvergunning EeF 2.0 niet duidelijk wordt gemaakt voor welke gronden wordt afgeweken van het bestemmingsplan doordat een kaart ontbreekt. Zoals uit de tekeningen gevoegd bij het ontwerpbesluit, in samenhang met de projectmarkering op Ruimtelijkeplannen.nl blijkt, is onderhavig bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan 'Kijkduin-Ockenburgh', waar ter plaatse van de ontwikkeling de bestemmingen 'Verkeer-Straat' en

'Verkeer-Verblijfsgebied', de gebiedsaanduiding 'overige zoneparkeergarage' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waterstaat- Waterkering' zijn opgenomen. Ruimtelijkeplannen.nl is een basisregistratie systeem waar ruimtelijke informatie uit bijvoorbeeld bestemmingsplannen en afwijkingsplannen vrijelijk en in samenhang met gerelateerde plannen door eenieder zijn te raadplegen. Dat een kaart zoals reclamant beschrijft niet bij het ontwerpbesluit is gevoegd, kan daarom niet leiden tot de conclusie dat deze informatie ontbreekt of niet voor handen is. Evenwel hebben wij aan de ruimtelijke onderbouwing ter verduidelijking een dergelijke kaart toegevoegd. Enige verwarring die hierover eerder zou zijn kunnen ontstaan wordt hiermee in de toekomst voorkomen. Om voorgaande redenen volgen wij deze zienswijze niet.

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