



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Binnenklingen ongenummerd (blok 1)

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202218045/8944721

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

Op 22 september 2022 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonzorggebouw (blok 1 met 6 groepswoningen met elk 8 woonzorgeenheden) en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de te slopen woonzorggebouwen Binnenklingen 5, 7, 10, 12, 14 en 16 (aanvraag 1e fase).

Uw aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen LDN03, sectie H, nummer 7040.

Procedure

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

Beoordeling

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

Ter inzage

Het besluit, de daarbij behorende bescheiden en de verklaring van geen bedenkingen, hebben met ingang van 27 februari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen hebben ons standpunt over de aanvraag niet gewijzigd. Een reactie op de zienswijzen vindt u in bijlage B.

Besluit:

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

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

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin voor de activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. De verklaring van geen bedenkingen is bijgevoegd. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Na publicatie van de aanvraag zijn schriftelijke reacties ingekomen. Deze zijn als zienswijzen aangemerkt. Deze zienswijzen hebben ons standpunt over de aanvraag niet gewijzigd. Een reactie op de zienswijzen vindt u in bijlage B.

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

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

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

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

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

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na afloop van de beroepstermijn of de uitspraak op het verzoekschrift mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

In geval van een gefaseerde aanvraag treden de beschikkingen voor de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking en wel op de laatste van de dagen dat de beschikkingen afzonderlijk in werking zouden treden.

Als op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend, kan deze beschikking worden ingetrokken.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op basis van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op denhaag.raadsinformatie.nl/. Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/.

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank te Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

U wordt verzocht een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht, mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage A: Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Beoordeling

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

Bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh'

Uw aanvraag past niet in artikel 11.3 onder a van dit bestemmingsplan, omdat de beoogde parkeerplaatsen op de kavel niet zijn geprojecteerd op de aanduiding 'parkeerterrein (p)'. Zij zijn daarom in strijd met deze gebruiksregel van het bestemmingsplan.

Uw aanvraag past niet in artikel 11.2.1 onder a van dit bestemmingsplan, omdat bouwen van gebouwen alleen is toegestaan binnen een bebouwingsvlak. De bebouwingsvlakken op de plankaart volgen precies de omtrekken van de huidige gebouwen. Aangezien het nieuwe blok 1 een andere vorm en andere positie heeft op de kavel dan de huidige gebouwen, is dit blok inclusief kelder deels gelegen buiten de bebouwingsvlakken.

Uw aanvraag past niet in artikel 11.2.1 onder d van dit bestemmingsplan, omdat niet wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte. Op de plankaart zijn maximale bouwhoogtes aangegeven van 6 en 7 meter NAP. Het gevraagde gebouw heeft een hoogte van ca. 8,4 meter NAP.

Uw aanvraag past niet in artikel 31.2 onder b van dit bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' geen bouwwerken zijn toegestaan.

Op grond van artikel 31.3 van het bestemmingsplan is het mogelijk de afwijking voor wat betreft het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toe te staan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk de overige afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is ook niet mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Wij hebben volgens het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie waarbij 48 zorgwoningen met een ZZP4 indicatie worden gerealiseerd. De nieuwe autoparkeervraag bedraagt 7,68 parkeerplaatsen waarbij is uitgegaan van dubbelgebruik volgens artikel 3:1. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is werkdag-avond. Volgens artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. Daarom bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden. De autoparkeereis bedraagt hierdoor 8 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 37 parkeerplaatsen op eigen terrein, volgens de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en/of 4:2 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De afmetingen van de

ruimte voor het parkeren van een personenauto zijn volgens NEN2443. Het overschot aan parkeerplaatsen zal voor andere apart vergunde onderdelen van het project worden gebruikt. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

Overwegingen

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing RO Binnenklingen van RHO Adviseurs, met kenmerk NL.IMRO.0518.binkling-0001, projectnummer 20220110, d.d. 9 november 2023, die bij deze aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan alle relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Aanvullend overwegen wij als volgt.

Het plan is stedenbouwkundig akkoord na aanvulling op het buitenruimte plan.

Het binnenterrein betreft met de randen van het gebied een privé-buitenruimte ten behoeve van de bewoners van het complex van Middin. Deze specifieke doelgroep brengt ook specifieke inrichtingseisen met zich mee die door Lindeloof vertaald zijn in het tuinontwerp. Van belang daarbij is het creëren van verschillende sferen (besloten of juist gericht op ontmoeting). Door de beperkingen van de bewoners en de behoefte om toch zelfstandig in voor hen een veilige omgeving wordt er in het ontwerp relatief veel gesloten verharding toegepast. Deze uitgangspunten worden gerespecteerd, alleen deze schuren met de ligging in het binnenduingebied, waar verharding zoveel mogelijk beperkt dient te worden zodat water de ondergrond kan infiltreren.

(PUK) De basis van de groene buitenruimte ligt in de verhouding verhard en onverharde vierkante meters. Uitgangspunt is dat het aandeel onverharde vierkante meters substantieel groter is dan het aandeel verharde vierkante meters. Het vergroenen van het binnenterrein draagt bij aan het realiseren van klimaat adaptieve verblijfsruimte.

Daarom is er een minimum percentage onverhard groen opgenomen in de PUK van 55% van het oppervlak van de buitenruimte. Omdat het bebouwd oppervlak afneemt neemt het totale versteende gebied daarmee substantieel af ten opzichte van de huidige situatie. Desondanks zorgt de hoeveelheid aan gesloten verharding nog maar voor een relatieve kleine winst.

In het meest recente voorstel is het aandeel verharding enigszins verminderd. De ringweg voor Laden en Lossen, Kiss and Ride en calamiteiten verkeer is aangepast en waar mogelijk versmald. Het parkeren is beperkt en gelegen bij de entrees van het gebied. De ontsluitingsstructuur is daarmee akkoord.

berekening percentage verhard / onverhard

grondgebruik	huidige situatie totale projectgebied		PLAN Lindeloof totale projectgebied		AANDEEL GROEN IN BUITENRUIMTE "55% van het oppervlakte van de buitenruimte"(tekst PUK)	
terrein	14.500	100%	14.500	100%	terrein	14.500
bebouwd	5.027	35%	3.150	22%	bebouwd	5.027
onbebouwd	9.473	65%	11.350	78%	onbebouwd	11.350 100%
verhard	4.255	29%	5.014	35%	verhard (gesloten)	2.760 31%
versteend	9.282	64%	8.164	56%	verhard (half/open voeg)	2.130 24%
(bebouwing en verharding samen)					groen dak berging	124 1%
groen	5.218	36%	6.336	44%	groen	6.336 56%

Absolute getallen:

huidig aantal m2 groen: 5.218 m2

nieuwe situatie m2 groen: 6.336 m2

meër groen: 1.118 m2

plús: alle verharding nu gesloten; straks 45% waterdoorlatend of voorzien van groen dak.

Met bovenstaande tabel is aangetoond dat er sprake is van substantiële vergroening van het binnenterrein. In de tabel valt op dat de percentages in de tabel niet corresponderen met de oppervlaktes. Bij het narekenen kloppen de oppervlaktes.

Het beplantingsplan is een goede aanzet om tot een ecologische verantwoorde inrichting van het plangebied te komen. Het beplantingsplan dient in de tweede fase van de vergunningsaanvraag uitgewerkt te zijn, en onderdeel te zijn van de aanvraag voor de activiteit 'Bouwen'. Het uitgewerkte beplantingsplan dient tenminste aan de onderstaande voorwaarden te voldoen:

- toelichting op de tabel NIB (keuze beplanting en ecologische meerwaarde).
- aantonen dat een ecooloog en of landschapsarchitect gedurende het planproces betrokken zijn bij de planvorming (is deze specialist aangehaakt en heeft hij/zij de maatregelen gevalideerd? Blijft zij/hij bij het traject aangehaakt?);
- een meerjarig beheer en onderhoudsplan.

De hoge ambitie van 21 punten wordt gewaardeerd. Om dit goed te laten werken is ecologische expertise nodig omdat dit onderdeel heel nauw luistert. Wanneer dit niet goed wordt uitgevoerd levert dit ecologisch gezien weinig tot geen waarde.

Planologisch

De opmerkingen op de ruimtelijke onderbouwing zijn correct verwerkt, de ruimtelijke onderbouwing is akkoord.

Op 6 september 2023, kenmerk DSB/10599326, hebben wij besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Op 26 november 2015, RIS 288041, heeft de gemeenteraad een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 29 november 2022, RIS313782, is aan de gemeenteraad gemeld dat deze op uw aanvraag van toepassing is.

Aan waterbeheerder Hoogheemraadschap van Delfland is gevraagd advies uit te brengen over het voorgenomen bouwplan in relatie tot de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de eventuele

voorschriften die in het kader hiervan aan deze activiteit verbonden moeten worden. De waterbeheerder heeft in haar brief van 2 maart 2023 met documentnummer D-23-072322 en zaaknummer Z-23-093562 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de werkzaamheden. Wij nemen het advies van de leidingbeheerder over.

Conclusie

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.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ verbinden wij de volgende voorschriften:

Op basis van de PUK

Het beplantingsplan dient in de tweede fase van de vergunningsaanvraag uitgewerkt te zijn, en onderdeel te zijn van de aanvraag voor de activiteit ‘Bouwen’. Het uitgewerkte beplantingsplan dient tenminste aan de onderstaande voorwaarden te voldoen:

- toelichting op de tabel NIB (keuze beplanting en ecologische meerwaarde);
- aantonen dat een ecooloog en of landschapsarchitect gedurende het planproces betrokken zijn bij de planvorming (is deze specialist aangehaakt en heeft hij/zij de maatregelen gevalideerd? Blijft zij/hij bij het traject aangehaakt?);
- een meerjarig beheer en onderhoudsplan.

Bijlage B: Beantwoording zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn verschillende zienswijzen ingediend. Ook zijn na publicatie van de aanvraag schriftelijke reacties ingekomen. Deze zijn als zienswijzen aangemerkt.

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

1. De bouwplannen van Middin hebben grote voordelen voor de bewoners en het personeel. Voor de omwonenden pakken de plannen heel verschillend uit. De bewoners van de woonwagenlocatie aan het Schapenatjesduin komen er het slechtst van af. De afstand van een deel van hun woningen tot beoogd gebouw 3 is het kleinst. Hun privacy was al aangetast door het flatgebouw in de noordwesthoek van Duinvallei en nu komt gebouw 3 er nog eens bij, waarvan de bewoners van de bovenste twee etages over de afscheidende haag heen kijken. Dat er zo weinig rekening is gehouden met de minderheidsgroep van woonwagenbewoners, vinden wij ongepast; (zw1)

Als gevolg van de bouwplannen worden de omwonenden onevenredig aangetast in hun privacy. De balkons, terrassen en buitenplaatsen worden aan de buitenkant van de gebouwen geplaatst (aan de buitenzijden van het terrein). Ook komen de woonkamers de bewoners aan de buitenzijden te liggen, terwijl de woonkamers nu richting de binnenzijden van het terrein liggen. Vanaf de appartementen en de balkons hebben de bewoners van Middin zicht op de tuinen, dakterrassen, woonkamers en slaapkamers van de omwonenden. Ook door de gestapelde vorm van de woonblokken kijken meer bewoners van Middin makkelijker in op de privélevens van de omwonenden. De bewoners van de Buitenklings hebben bijvoorbeeld op de eerste verdieping een dakterras. Dit dakterras heeft veel privacy gelet op de laagbouw op het terrein van Middin. Toen de bewoners Buitenklings hun woning kochten mochten zij er - gelet op het bestemmingsplan - vanuit gaan dat u de laagbouw zou handhaven. Dit belang van privacy en de ernstige inbreuk daarop is niet overwogen in de motivering van de ruimtelijke ordening en onderbouwing. Dit belang mag u niet zomaar ondergeschikt achten aan het maatschappelijk belang van de bouw van het project (Raad van State 31 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2081, r.o. 11.2). De omgevingsvergunning kan daarom niet worden verleend. De nieuwe hoogte en de locatie van de balkons, terrassen en buitenplaatsen maken een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van alle omwonenden. Zeker gelet op de mogelijkheid van een eenvoudig alternatief: namelijk twee woonlagen en de balkons, terrassen en buitenzitplaatsen uitsluitend plaatsen aan de binnenzijde van woonblokken; (zw2)

2. De bewoners van de noordzijde van Duinvallei zijn relatieve spekkopers. Hun tuinen en voornaamste vensterpartijen zijn op het middengebied van Duinvallei gericht. De afstand tot het beoogde gebouw 2 is de grootste van alle omringende huizen van Middin. Bovendien hebben zij zelf invloed op het herstel van de elzensingel uit het landschappelijk raamwerk. Als klap op de vuurpijl telt gebouw 2 in de plannen slechts 2 verdiepingen. Wat wil je nog meer? (zw1)
3. De bewoners van de woningen aan de Buitenklings hebben diverse keren hun bezwaren tegen een drielaags gebouw kenbaar gemaakt. Niet alleen betekent dit verlies aan privacy, maar ook hun energiehuishouding komt in de knel. Hun huizen zijn gebouwd op instraling door de zon, iets wat avant la lettre past in het streven van de Gemeente om Den Haag op afzienbare tijd klimaatneutraal te maken. Weliswaar laat de bezonningsstudie zien, dat op 19 februari de schaduwen nog passen binnen de gemeentelijke normen, maar de 4 maanden ervoor staat de zon

nog lager en is de instraling nog geringer dan op 19 februari. Hier ontstaat een situatie door de afwijkende bouw van de huizen, waarmee de normen geen rekening houden. Van de kant van Middin is al aangeboden om gebouw 1 twee meter naar het centrum van het terrein op te schuiven. Dat zal de omstandigheden voor de bewoners van de Buitenklingen heel beperkt verbeteren; (zw1)

De gevolgen voor de bezonning staan in de weg van verlening van de omgevingsvergunning. De bewoners Buitenklingen onderschrijven het plan van de gemeente Den Haag om klimaat-neutraal te worden. Bij de bouw van de Buitenklingen werd al rekening gehouden met de zon als warmtebron (productie 2). Blijkens pagina 15 van de brochure is de woning zo ontworpen om de zon als warmtebron te gebruiken. Grote glasvlakken op de zuidwestgevel/achtergevel zorgen ervoor dat de zonnewarmte optimaal wordt benut. Daarbij is uitdrukkelijk de (toentertijd toekomstige) laagbouw van Middin betrokken. De geplande hoogbouw maakt een onaanvaardbaar inbreuk op dit bijzondere ontwerp van de Buitenklingen. Zeker in de wintermaanden is een goede bezonning op de woningen van de bewoners Buitenklingen van groot belang. De zon aan de achterkant verwarmt de kamers. Dit scheelt a snel twee è drie graden Celsius. De (winter)zon is meer dan normaal van belang voor de woningen. Deze bijzondere wijze van zonnewarmte is niet verdisconteerd in de TNO-normen of de Haagse Bezonningsnorm. Uitsluitend een verwijzing naar dat beleidskader is daarom onvoldoende en onzorgvuldig. Elk uur zon betekent voor de Buitenklingen meer zonnewarmte en een klimaatbesparing. Dit maakt dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de bezonning van de omwonenden. Blok 1 nu en blok 3 straks kunnen om deze redenen niet (met drie woonlagen) worden gerealiseerd; (zw2)

4. Herhaaldelijk is zowel door ons aangedrongen op het omwisselen van gebouwen 1 en 2. De niet houdbare argumenten van stedenbouwkundige aard en bescherming van de boomsingel langs Duinvallei, zijn niet teruggekomen in de aanvraag omgevingsvergunning. Blijft een argument van Middin, namelijk dat gebouw 2 langer is dan gebouw 1, waardoor parkeerplaatsen langs het hoofdgebouw niet meer zouden passen. Echter, het opofferen van het groenstrookje langs de noordzijde van het gebouw, en het wat opschuiven richting Duinvallei, kan dit oplossen en weegt o.i. niet op tegen de voordelen die dit oplevert voor de bewoners van de Buitenklingen; (zw1)
5. Tenslotte nog een kleinigheid. In zowel de nota over het landschappelijk raamwerk, als in de aanvraag omgevingsvergunning is sprake van een elzensingel tussen Middin en Duinvallei. Gezien de snelle uitbreiding van een schimmelinfectie bij elzen in het buitenland, is het wellicht handig om de keuze van bomen in de singel meer gevarieerd te houden; (zw1)
6. Bijlagen 4 en 5 van de ruimtelijke onderbouwing zien op soortenbescherming en vleermuizen. In maart 2020 en december 2020 zijn onderzoeken gedaan naar de aanwezige diersoorten en vleermuizen. De onderzoeksresultaten zijn maximaal drie jaar geldig (Ruimtelijke onderbouwing, bijlage 5, blz. 10). De resultaten zijn inmiddels niet meer geldig. De omgevingsvergunning kan u niet verlenen; (zw2)
7. De PUK Binnenklingen vereist een substantieel grotere onverharde buitenruimte dan het aandeel verharde vierkante meters. Een onverharde buitenruimte van maar 55% voldoet niet aan de eis van een substantieel grotere onverharde buitenruimte. Bovendien staat de 55% onverharde buitenruimte niet vast. Middin heeft geen omgevingsvergunning voor de aanleg van de tuin, de sloop van de bestaande woonblokken of de bouw van blok 2 en blok 3. Voor de realisatie van 55% onverharde buitenruimte moet allereerst het volledige plan - inclusief buitentuin en de drie woonblokken - in rechte vaststaan. Volgens de ontwerpbeschikking en het PUK Binnenklingen moet het buitenruimteplan onderdeel zijn van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. De

onderliggende aanvraag moet u bekijken in de context van het totale plan, waaronder de financiële haalbaarheid ervan. Middin heeft geen financiering meer voor het aanleggen van de binnentuin. Zij kan de vereiste vergroening niet realiseren, althans de (financiële) uitvoerbaarheid is niet onderbouwd. Bij gebrek aan financiële haalbaarheid van het totale project is de voorliggende omgevingsvergunning niet financieel en economisch haalbaar. De vergunning moet u weigeren. (Zie de uitspraken van de Raad van State 15 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1994, en 4 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:953.) Middin wil bovendien wachten en onderzoeken of het woonblok geschikt is. Wanneer blijkt dat het woonblok niet werkt dan worden blok 2 en blok 3 niet meer gerealiseerd. Blok 1 blijft dan staan, maar blok 1 wijkt - gelet op de locatie en omgeving - erg af van de omgeving. Dit risico maakt dat er geen goede ruimtelijke ordening of onderbouwing is. Bij gebrek aan financiële daadkracht van Middin voor de volledige uitvoering van het project - althans onderbouwing daarvan - is de uitvoerbaarheid niet gewaarborgd. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd; (zw2)

8. Bij de aanvraag ontbreekt een onderzoek naar de gevolgen van alle geluiden voor de bewoners van Middin en de omwonenden. Middin heeft uitsluitend wegverkeerslawaaï en de gevolgen daarvan voor haar eigen terrein onderzocht. Middin wil meer woningen realiseren, meer bewoners huisvesten, balkons terrassen en buitenzitplaatsen plaatsen en de vorm en hoogte van de gebouwen wijzigen. Bij een goede ruimtelijke ordening en onderbouwing hoort een waarborging van de gevolgen van het geluid voor het woon- en leefklimaat. Daarnaast kan door de vorm en hoogte van de gebouwen geluidsreflectie optreden, waar u rekening mee dient te houden (zie bijv. Raad van State 1 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4058, r.o. 28.1). Een geluidsonderzoek naar de geplande woonblokken en de gevolgen voor de omwonenden is noodzakelijk. Zonder geluidsonderzoek moet u de omgevingsvergunning weigeren; (zw2)
9. Ook moet u in de onderbouwing en de belangenafweging het draagvlak betrekken. In het Haagse beleid en bij de totstandkoming van het project is uitdrukkelijk overwogen dat Middin inspanningen moet verrichten om de omwonenden actief te betrekken en mee te laten denken. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat op 14 april 2021 de omwonenden en belanghebbenden zijn geïnformeerd. Volgens de onderbouwing ging het 'om informeren en in beperkte mate raadplegen van belanghebbenden'. Hiermee is geen sprake van de vereiste participatie, maar hooguit het informeren van de omwonenden. Middin stelt de omwonenden voor een voldongen feit in plaats van dat de omwonenden vroegtijdig zijn betrokken in het plan. De bezwaren van de omwonenden zijn aangehoord maar op geen enkele wijze tegemoetgekomen of betrokken in de ruimtelijke ordening of onderbouwing. De belangen van de omwonenden zijn niet meegenomen. De participatie en draagvlak – en het gebrek hiervan – is een onderdeel van de belangenafweging (zie bijv., uitspraken van de Raad van State 23 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3580, r.o. 8, 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4290, r.o. 23.1 en 23 augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3213). In dit geval moet het leiden tot weigering van de omgevingsvergunning; (zw2)
10. De bewoners Buitenklingen hebben het alternatief naar voren gebracht dat alle woonblokken moeten worden gemaximaliseerd naar twee verdiepingen. De inbreuk qua bezonning, privacy en uitzicht kunt u op die manier tot een aanvaardbaar niveau beperken. Niet is gebleken van onmogelijkheid om de bewoners van Middin op te vangen op een andere locatie of om op een andere wijze invulling te geven aan de woonblokken. Dat er behoefte is aan meer intramurale zorg (ruimtelijke onderbouwing, blz. 17/48, laatste alinea) is bovendien onzorgvuldig onderbouwd. De genoemde cijfers zijn inclusief zorg in natura dat thuis wordt ontvangen en persoonsgebonden budgetten, waar in het geval van Middin geen sprake van is. Ook kunnen woonblok 2 en 3 qua

aantal verdiepingen worden omgewisseld, waardoor blok 2 drie verdiepingen krijgt en blok 3 twee verdiepingen. Deze omkering maakt minder inbreuk op de bezonning, privacy en het uitzicht. De woningen aan de Duinslag hebben immers hun voordeur gericht naar Middin, terwijl de woningen van de bewoners Buitenklingen en hun glazen gevels, woonkamers, achtertuinen en dakterrassen gericht zijn naar Middin. De balkons, buitenzitplaatsen en terrassen moeten uitsluitend aan de binnenzijde van het terrein worden geplaatst. De inbreuk op privacy voor de omwonenden wordt hierdoor drastisch beperkt. Ook wordt hiermee tegemoetgekomen aan het belang van de bewoners van Middin zoals Middin naar voren brengt in de ruimtelijke onderbouwing. Middin schrijft in de aanvraag dat het van belang is dat haar bewoners een beschutte en prikkelarme omgeving krijgen, welk belang Middin alleen kan dienen door de balkons en terrassen te plaatsen aan de binnenzijden van de gebouwen en niet aan de drukke buitenzijden. Deze drie alternatieven – 1) maximaal twee woonlagen, II) omwisselen van aantal verdiepingen van blok 2 en 3 en III) balkons, buitenzitplaatsen en terrassen aan de binnenzijden realiseren – moet u betrekken in uw onderbouwing en afweging (Rechtbank Oost-Brabant 21 oktober 2021, ECLI:NL:RBOBR:2021:5600, 14.3 en bijv., rechtbank Oost- Brabant 17 juli 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:3630, r.o. 10). Het geheel aan bezwaren en alternatieven zoals naar voren gebracht moet leiden tot een weigering van de omgevingsvergunning. (zw2)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Dat het bouwplan gevolgen kan hebben voor de privacy van omwonenden staat buiten kijf. Omdat de bebouwing op de Middin-locatie tot nog toe uit laagbouw heeft bestaan, is het voorstelbaar dat de voorgestelde hogere bebouwing voor de bewoners van aangrenzende woningen een naar verhouding grote verandering met wezenlijke impact is. In een stedelijke en veranderlijke omgeving als die van Den Haag is het echter onmogelijk te voorkomen dat er zich op enig moment veranderingen in privacy situaties voordoen. Er bestaat geen landelijke norm voor privacy in relatie tot bebouwing. Wel is in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek de regel opgenomen dat er toestemming van burens is vereist als er binnen twee meter van een naburig erf gevelopeningen, balkons of soortgelijke bouwwerken worden gemaakt, maar met die regel is het bouwplan niet in strijd. Nu zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek geen rechtstreeks toetsingskader voor de beoordeling van vergunningaanvragen, maar het bouwplan voldoet dus ook aan civielrechtelijke normen voor privacy.

Het klopt dat er in het ontwerpbesluit en in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing geen overwegingen zaten ten aanzien van privacy. Dat heeft als voornaamste reden dat privacy tussen burens een hoofdzakelijk privaatrechtelijke aangelegenheid is en maar zelden een rol van betekenis speelt bij omgevingsvergunningen. Wel merkt reclamant terecht op dat privacy meegewogen dient te worden bij de belangenafweging die gemaakt moet worden bij omgevingsvergunningen die een ruimtelijke ontwikkeling in afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan mogelijk maken. Wij zijn het echter niet met reclamant eens dat die belangenafweging in dit geval moet leiden tot het weigeren van de gevraagde vergunning. Het feit dat het een ontwikkeling in een zeer stedelijke gemeente betreft, betekent ook dat dicht op elkaar gesitueerde bebouwing tot bepaalde mate verwacht en geduld moet worden. Daarbij is de verandering van de situatie ten opzichte van de bestaande situatie niet dusdanig groot dat er sprake is van een ontwikkeling met onaanvaardbare gevolgen voor de privacy van omwonenden. Het bestaande gebouw wordt vervangen door een gebouw van drie lagen, dat op sommige punten op grotere afstand tot de woonwagens komt te staan dan het bestaande gebouw, en op het dichtstbij gelegen punt een afstand van 10,5 meter tot de perceelsgrens heeft, waar het bestaande gebouw een afstand van ongeveer 13,6 meter tot de perceelsgrens heeft. Beide

situaties zijn alleszins aanvaardbaar en vergelijkbaar met woongebieden elders in de stad. Ook de stelling dat reclamanten er op grond van het vigerende bestemmingsplan van uit mochten gaan dat de laagbouw gehandhaafd zou worden volgen wij niet. Het staat een initiatiefnemer te allen tijde vrij om een vergunning aan te vragen voor een bouwplan dat afwijkt van hetgeen in het bestemmingsplan is vastgelegd, en de beoordeling van die aanvraag is afhankelijk van het geheel aan beleid dat door de raad is vastgesteld (alsmede uiteraard alle wetgeving ten aanzien van de ruimtelijke ordening), niet alleen van het geldende bestemmingsplan. Anders dan reclamanten menen ligt niet het integrale bouwplan ter beoordeling, alleen het westelijk gelegen blok. Het bestaan van alternatieven die mindere gevolgen hebben voor de privacy van reclamanten bespreken wij verder in het antwoord ad 10.

Tot slot willen wij opmerken dat kenschetsen van woonwagendwonders als minderheidsgroep, met wiens belangen op ongepaste wijze te weinig rekening is gehouden, een implicatie bevat die nadrukkelijk onjuist is. Op geen moment heeft identiteit op enige wijze een rol gespeeld bij de beoordeling van de aanvraag;

- ad 2. Waarvan akte. Wij ontwaren in dit onderdeel van de zienswijze geen punten die gericht zijn tegen het ontwerpbesluit;
- ad 3. Dat er bij het ontwerp van de woningen aan de Buitenklngen destijds voor is gekozen om gebruik te maken van grote glaspartijen die bij zoninval warmte binnenshuis opleveren, betekent niet dat bebouwing die de zoninval vermindert permanent onmogelijk moet worden. Bezonning speelt vanzelfsprekend een rol bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar het is niet zo dat er alleen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening als omwonenden voldoende zoninval hebben om hun woningen mee te kunnen verwarmen. Den Haag hanteert, daar een landelijke norm ontbreekt, de Haagse bezonningsnorm. Zoals reclamanten terecht opmerken, voldoet het bouwplan aan deze norm. Dat deze norm, die gebaseerd is op de lichte TNO-norm, gebruikt mag worden ter bepaling van of er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, is al diverse keren in rechtspraak bevestigd;
- ad 4. Reclamanten hebben hier niet nader uiteengezet welke voordelen het omwisselen van gebouwen 1 en 2 zou hebben. Op het bestaan van alternatieven voor het in de aanvraag weergegeven bouwplan zullen wij verder ingaan in het antwoord ad 10. Dat een volgens reclamanten onhoudbaar argument niet is teruggekomen in de aanvraag zien wij als positief. Verder lezen wij in dit onderdeel van de zienswijze geen redenen om ons besluit te wijzigen ten opzichte van de ontwerpbeschikking;
- ad 5. Met deze omgevingsvergunning wordt alleen het beoogde bouwvolume toegelaten – het aanbrengen van beplanting is geen vergunningplichtige activiteit en maakt daarom geen onderdeel uit van dit besluit. Omdat de zienswijze van reclamant bij dezen onderdeel uitmaakt van de vergunning, kan ook de vergunninghouder kennisnemen van de aanbeveling van reclamant. Verder verbinden wij aan deze vergunning de voorwaarde dat het beplantingsplan bij de vergunningaanvraag voor de tweede fase verder uitgewerkt moet zijn;
- ad 6. Het onderzoek naar beschermde diersoorten is een indieningsvereiste – om vast te kunnen stellen of op grond van artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht de aanvraag uitgebreid moet worden met een natuuractiviteit – maar vormt geen weigeringsgrond voor de activiteiten in de nu voorliggende aanvraag. Bij het inkomen van de aanvraag was het soortenonderzoek

nog niet gedateerd en is komen vast te staan dat er geen sprake is van een aanhakende natuuractiviteit. Dat het onderzoek gedurende de behandeling van de vergunningaanvraag gedateerd is geraakt, heeft als enige gevolg dat voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden opnieuw gecontroleerd moet worden of er een Wnb-ontheffing (thans een omgevingsvergunning voor een Flora- en Fauna-activiteit) nodig is. Omdat de natuurtoestemming geen deel uitmaakt van de huidige aanvraag, is dit gegeven niet van invloed op de nu voorliggende omgevingsvergunning;

- ad 7. Het is juist een eis uit het PUK dat de buitenruimte voor minimaal 55% onverhard is. Het plan voldoet aan dat kader. Dat de eis van 55% in de optiek van reclamant niet overeenstemt met de bewoording “substantieel grotere onverharde buitenruimte” is niet meer dan een verschil van mening over betekenis. De eis ten aanzien van vergroening is niet voor niets uitgedrukt in een percentage. Het plan voldoet op dit punt aan het PUK. Het klopt dat de aanvrager geen omgevingsvergunning heeft voor de aanleg van de tuin. Dat is ook niet mogelijk. Het aanleggen van een tuin is namelijk geen vergunningplichtige activiteit. Om de inrichting van de buitenruimte desondanks aan de te verlenen omgevingsvergunningen te verbinden hebben wij voorschriften in deze vergunning opgenomen die onder meer de uitwerking van het beplantingsplan verplicht stellen.

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het bouwplan stelt reclamant dat de aanvrager onvoldoende financiële middelen heeft om uitvoering te geven aan het plan, echter zonder die stelling met gegevens of een onderbouwing te omkleden. Een gebrek aan financiële middelen kan inderdaad de conclusie dragen dat er sprake is van een niet-uitvoerbaar project, maar niet op grond van de enkele stelling van reclamant dat de aanvrager niet voldoende financiële draagkracht heeft. Wij hebben desondanks navraag gedaan bij de aanvrager, die aan ons heeft bevestigd dat er geen enkel probleem is met het financieren van het bouwproject. Dat de aanvrager voorlopig alleen een vergunning voor blok 1 aanvraagt, betekent niets voor de uitvoerbaarheid of voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Ook in de hypothetische situatie dat blokken 2 en 3 nooit gerealiseerd worden is er geen gevaar voor de goede ruimtelijke ordening;

- ad 8. In de door reclamant aangehaalde uitspraak van de Raad van State betrof het spoorweggeluid dat door hoogbouw weerkaatst zou kunnen worden. Van een dergelijke grote geluidsbron is in het onderhavige geval geen sprake. Het is daarnaast op voorhand uit te sluiten dat het beoogde gebouw ervoor zorgt dat de wel aanwezige geluidsbronnen zorgen voor een onaanvaardbare belasting op de naastgelegen woningen. Tussen gebouw 1 en de woonwagens aan de Schapenatjesduin ligt namelijk in de nieuwe situatie geen weg. De dichtstbijzijnde bron van weglawaai is daarom de Schapenatjesduin zelf, die dicht bij de woonwagens gesitueerd is dan bij een eventueel geluid weerkaatsende gevel van het beoogde gebouw. Omdat de aanvraag alleen de bouw van gebouw 1 betreft, is de afstand van de nu ter beoordeling voorliggende bebouwing tot de woningen aan de Buitenklingen te groot, maar ook bij de eventuele toekomstige realisatie van gebouw 3 doet zich dezelfde situatie voor als tussen gebouw 1 en de Schapenatjesduin. Bovendien zijn die woningen dicht bij de Kijkduinsestraat gesitueerd. Mocht reclamant ook bedoelen dat het stemgeluid van bewoners van het woonzorggebouw berekend moet worden, dan overwegen wij dat gewoon gebruik van de buitenruimten van een woongebouw, op deze afstand tot andere woningen, niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat kan leiden. Ook wijzigt de doelgroep van de cliënten niet ten opzichte van de bestaande situatie.

ad 9. Het klopt niet dat het bestaan van draagvlak een vereiste is voor het kunnen verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. De door reclamant aangehaalde jurisprudentie ondersteunt die stelling ook niet. In de eerste van de drie uitspraken gaat het om de situatie dat de gemeenteraad zelf beleid heeft vastgesteld waarin het bestaan van draagvlak een vereiste is. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. In de tweede uitspraak heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om geen medewerking aan de ontwikkeling te verlenen, omdat er onvoldoende draagvlak voor bestaat. Daar heeft de gemeenteraad beleidsvrijheid in – een raad kan niet verplicht worden een bestemmingsplan vast te stellen tegen zijn eigen wens in. De derde uitspraak is een bekende, maar ook daarin gaat het niet over enig vereiste van draagvlak, maar over een overtreding van het vertrouwensbeginsel. Het college heeft in die zaak een besluit genomen dat in strijd was met toezeggingen die eerder door een wethouder zijn gedaan. Die toezeggingen strekten ertoe dat er geen vergunning verleend zou worden zonder dat er voldoende draagvlak voor de ontwikkeling was. Het gebrek aan het in die uitspraak bestreden besluit lag dus niet besloten in het gebrek aan draagvlak, maar in de botsing tussen het besluit en uitlatingen waaraan belanghebbenden een gerechtvaardigd vertrouwen mochten ontleen.

Den Haag heeft geen beleid waarin het bestaan van draagvlak voor ontwikkelingen verplicht gesteld wordt. Ons is niet duidelijk op welk beleid reclamant doelt. Reclamant heeft ook niet aangegeven welk beleidsstuk het betreft;

ad 10. In beginsel ligt alleen het door aanvrager aangedragen bouwplan ter beoordeling voor. Het is de aanvrager die bepaalt hoe hij zijn aanvraag vormgeeft en invult. Wij dienen aan de hand van die aanvraag te beoordelen of de gevraagde vergunning verleend kan worden. Het bestaan van alternatieven kan alleen dan tot het weigeren van de gevraagde vergunning leiden als op voorhand duidelijk is dat de alternatieven hetzelfde resultaat bieden met aanmerkelijk minder bezwaren. Bij de door reclamant aangedragen alternatieven is dat echter niet op voorhand duidelijk. Vooropgesteld zij dat de huidige aanvraag alleen de realisatie van blok 1 omvat. Blokken 2 en 3 maken geen onderdeel uit van de aanvraag en zijn ook nog niet vergund. Omdat het ontwerp van een gebouw tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag naar aanleiding van de inhoudelijke beoordeling veranderd kan worden, hebben wij nog geen informatie over de definitieve ontwerpen van blokken 2 en 3, waardoor het in dit stadium niet mogelijk is om met zekerheid te beoordelen wat de gevolgen van een omwisseling van de gebouwen zou zijn. Daarnaast zijn ook blokken 2 en 3 niet planologisch voorzien in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het veranderen van de situering van het gebouw waarvoor deze vergunning is aangevraagd naar een locatie waar het gebouw evenmin planologisch voorzien is, betekent ook dat er een nieuwe beoordeling van alle ruimtelijke gevolgen van een bouwvolume op die plek nodig is, wat onder meer vraagt om een stedenbouwkundige beschouwing, een nieuw bezonningsonderzoek en een nieuwe ruimtelijke onderbouwing. Het vereiste van een goede belangenafweging strekt niet zover dat wij ook meerdere andere bouwplannen moeten onderzoeken. Van het door reclamant aangedragen alternatief om de hoogte van blok 1 te verlagen naar 2 bouwlagen is op voorhand duidelijk dat niet leidt tot hetzelfde resultaat als het nu weergegeven gebouw. Dat biedt namelijk ruimte aan minder wooneenheden. Ook het huisvesten van bewoners op andere locaties heeft zodanige andere gevolgen voor de aanvrager en de bewoners dat dat geen realistisch alternatief is, althans geen alternatief waarmee een gelijkwaardig resultaat bereikt wordt. Het verplaatsen van de balkons naar de andere zijde van het gebouw tot slot, is een alternatief dat alleen een oplossing biedt voor de door reclamant veronderstelde overlast in de vorm van stemgeluid en privacy. Zoals wij hebben overwogen in de antwoorden ad 1 en 8 heeft het bouwplan voor deze aspecten maar zeer beperkte gevolgen, in ieder geval niet in grotere mate dan verwacht en geduld moet worden in

een stedelijke omgeving. Deze zijn van dermate beperkte omvang dat wij niet van mening zijn dat deze moeten leiden tot het voorstellen van een verandering van het bouwplan. Ook staat het herontwerpen van het gebouw niet in verhouding tot het voorkomen van de geheel aanvaardbare gevolgen voor geluid en privacy. De situering van de balkons aan de buitenzijde heeft bovendien ook ontwerptechnische redenen. Zo is het niet mogelijk om balkons aan de binnenruimte te maken in combinatie met de entrees op de begane grond aan het binnenterrein, terwijl het verplaatsen van de entrees naar de buitenzijde ervoor zou zorgen dat wordt ingeboet op de bereikbaarheid van de zorgwoningen. Anders dan reclamant stelt, kunnen de voorgestelde alternatieven daarom niet leiden tot het weigeren van de gevraagde vergunning.

Dat de behoefte aan meer intramurale zorg onzorgvuldig onderbouwd is zijn wij evenmin met reclamant eens. Al zouden de geciteerde cijfers ook zorg omvatten die niet door Middin geboden wordt, de cijfers tonen een stijgende behoefte. Reclamant heeft niet overtuigend beargumenteerd dat wij niet van deze cijfers uit mogen gaan.

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.

Bijlage C: Nadere aanwijzingen

Intrekken omgevingsvergunning

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

Communicatie met de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer.

Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan. Er is een handreiking, waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

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

Omgevingsvergunning

- een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het maken van handelsreclame', een 'omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het bouwen' en/of een 'bouwactiviteit' voor het (ver-)plaatsen of veranderen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals een lichtbak of uithangbord;
- een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het maken van handelsreclame' voor het op straat plaatsen van verplaatsbare reclameborden of stickerreclame aan de buitenzijde van een onroerende zaak;
- een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het maken van een uitweg' voor het realiseren, wijzigen of verwijderen van een uitweg naar de openbare weg;
- een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het kappen' voor het kappen van bomen.

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

Melding

- een 'slopmelding' als er meer dan 10 m3 afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/homehttp://www.omgevingsloket.nl/;
- een 'gebruiksmelding' voor het in gebruik nemen of gebruiken van een niet-woonfunctie. De gebruiksmelding is alleen verplicht als het totaal aantal personen in het bouwwerk groter is dan het aantal personen dat is genoemd in tabel 6.6 (artikel 6.6) van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/gebruiken-bouwwerk/gebruiksmelding-bbl/. U kunt ook bellen met de Veiligheidsregio Haaglanden via telefoonnummer (088) 886 80 00. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;

- een melding 'grondverzet voor het verplaatsen of hergebruiken van grond'. Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/grondverzet-melden.htm. U kunt ook contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer (070) 218 99 02. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via het Meldpunt bodemkwaliteit www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx;
- een melding 'lozen van grondwater (bronbemaling)' als u grondwater wilt wegpompen om werkzaamheden in de bodem uit te voeren of als vervuilde grond wilt schoonmaken waarbij grondwater vrijkomt dat moet worden geloosd. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/lozen-van-grondwater-melden-bronbemaling/#nodig-bij-de-melding. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/snel-regelen/;
- een 'Klic-melding kabels en leidingen' voor machinaal graven. 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 www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding of www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding;
- een 'melding archeologische vondsten' als bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. De uitvoerder/aannemer is verplicht dit onverwijld te melden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer (070) 353 66 39 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Vergunning of melding APV (Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/;
- een instemmingsbesluit (vergunning) 'wegopbrekingen' voor het afsluiten of afbreken van de straat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de weg tijdelijk afsluiten voor bouwwerkzaamheden). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm.

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

Overige toestemmingen

- een omgevingsvergunning voor een 'wateronttrekkingsactiviteit' voor het onttrekken of infiltreren van grondwater. Meer informatie hierover kunt u vinden op de site: www.iplo.nl/thema/water/wateractiviteiten/wateronttrekkingsactiviteiten/vergunningplicht-grondwater-onttrekken-water/;
- een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit met betrekking tot water' of 'watermelding' voor activiteiten waarbij water, grondwater of dijken zijn betrokken. Meer informatie vindt u op www.hhdelfland.nl/regelen/vergunning-aanvragen/;
- een 'aanvraag peilhoogte' voor het laten vaststellen van de hoogteligging van de begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat. Voor meer informatie 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/peilhoogte-aanvragen/>;

- een 'rioolaansluiting' als u voor een nieuw huis een aansluiting op het rioolstelsel wilt of als u het riool wilt vervangen bij renovatie. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm;

Aandachtspunten

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zijn sindsdien gewijzigd. Voor meer informatie kunt u terecht op www.iplo.nl.

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hang-je-die-op/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig gedetecteerd wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website:

www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/;

- de eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- het beperken van de risico's van het plaatsen van zonnepanelen. Het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV) heeft een handreiking gepubliceerd waarin de risico's worden beschreven en hoe deze kunnen worden beperkt. U kunt het rapport downloaden via de site www.nipv.nl. Hier vindt u de rapportage 'Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen'. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker van het gebouw om deze risico's te accepteren of aanvullende voorzieningen te treffen.

Privaatrecht

- Omdat de grond belast is met erfpacht, adviseren wij u de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht na te gaan. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: www.denhaag.nl/nl/erfpacht/erfpachtvoorwaarden.htm.
- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - het realiseren van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;
 - het afvoeren van hemelwater op andermans erf;

- de toegang tot het bouwwerk via een naburig erf dat in beginsel verboden is, tenzij er sprake is van een recht van overpad;
- het situeren van een bouwplan op andermans erf;
- het afwijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerdergenoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;
- het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaren van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.

Wij adviseren u contact op te nemen met de eigenaren van het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.

Verwachtingengebied onontplofte oorlogsmunitie

Er kan niet 100% uitgesloten worden dat er geen onontplofte oorlogsmunitie kan worden aangetroffen. Daarom moeten degenen die de werkzaamheden uitvoeren, op de hoogte zijn om welk munitietype het gaat, waar deze zich kan bevinden en hoe men moet handelen bij een toevalsvondst. Voor meer informatie kunt u terecht op de website: <https://kenniscentrum-oo.nl/>.

Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Het is verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:

- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of;
- instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

Overig

- Regenwaterafvoer van daken (en wegen) en de bebouwing moet voldoen aan de "wegwijzer den haag klimaatbestendig", dus regenwater eerst bergen op eigen terrein en dan vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater.
- Vuilwater moet worden afgevoerd via een eigen vuilwaterstelsel dat aangesloten is op het gemeentelijk riool.