



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Binnenklingen ongenummerd

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202316923/8990661

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/ mevrouw,

Op 21 april 2023 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 2e fase).

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

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Bouwen', 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, hebben met ingang van 8 augustus 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning 2^e fase als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a 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

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.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. 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 de bijlagen.

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 'Bouwen'
 - B. Beantwoording zienswijzen
 - C. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

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.

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 beroepsschrift, 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 inwerking en wel op de laatste van de dagen dat de beschikkingen afzonderlijk in werking zouden treden.

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 grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

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.

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing, in combinatie gelezen met de planregels van bestemmingsplan 'Kijkduin - Ockenburgh, 2e herziening', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk - 1' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn opgenomen.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag niet past in de bouw- en gebruiksregels, omdat de parkeerplaatsen niet zijn gelegen op de aanduiding 'parkeerterrein', de gebouwen zijn gelegen buiten een bebouwingsvlak, de maximale bouwhoogte wordt overschreden en de bouwwerken zijn gelegen binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' waar dit niet is toegestaan.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' van toepassing. Het voorgestelde gebruik is geen bedrijfsvoering als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging' van toepassing. Het voorgestelde gebruik is geen flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' van toepassing. Uw aanvraag past hierin.

Verleende omgevingsvergunning

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de verleende omgevingsvergunning 1e fase van 28 mei 2024, kenmerk 202218045/8944721, 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 2e fase is gelijk aan de vergunning 1e fase en past daarom in het juridisch-planologische kader van deze omgevingsvergunning.

In de omgevingsvergunning 1e fase van 28 mei 2024, kenmerk 202218045/8944721 is een voorschrift opgenomen, welke als volgt luidt:

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.*

Uit de toetsing van de aangeleverde stukken is gebleken dat aan bovenstaande randvoorwaarden is voldaan. Op het terrein vindt een stevige vergroening plaats waarbij er sprake is van zowel een toename in onverhard oppervlak als een toename in ecologische waarde.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan ‘Kijkduin – Ockenburgh’. De aanvraag past echter wel in het juridisch-planologische kader van de op 28 mei 2024 verleende omgevingsvergunning 1^e fase met kenmerk 202218045/8944721. Een nieuwe omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ is daarom niet vereist.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 15 november 2023 en 21 december 2023 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van deze adviezen heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 17 april 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

‘De commissie ziet een veelbelovende eerste fase van een groter ensemble van nieuwe gebouwen. De hoofdpopzet, het gevelontwerp architectonische uitwerking geven het gebouw eenduidige en sterke uitstraling. Het gebouw is duidelijk alzijdig, maar heeft tegelijkertijd een vanzelfsprekende meer publieke en meer privé zijde. In de mooi uitgewerkte tuin rondom het gebouw – ook de eerste fase van een groter landschap – werkt dit goed.

Het gevelontwerp is rondom een geheel. In dat geheel gebeurt veel, maar alle elementen in de houten gevelbekleding zijn consistent ontworpen en uitgewerkt en maken deel uit van de gevel. Enkel de balkons aan de westgevel zijn toevoegingen, wat juist voor de functie van buitenruimte en in relatie tot de knik in het gebouw goed werkt. Het gebouw is een helder object, de balkons toevoegingen daaraan, waarachter de gevel (rondom) doorloopt.’

Wij nemen het advies van de commissie over.

Technische regels

Bouwverordening

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 2 november 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Verder hebben wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Conclusie

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

Voorschriften

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

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening en mag er niet gebouwd worden op verontreinigde bodem.

Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1 tot en met 2.7 Nader in te dienen gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
noot: Voor de berekening van de kelder wordt aanbevolen voor de waterdichtheid de scheurwijdte te beperken tot $w_{max}=0,2mm$.
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;

noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.

noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.

- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;

noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.

noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.

- de berekening van de benodigde ballast tegen opwaaien van de zonnepanelen.

Benodigde installatietechnische gegevens:

- programma van eisen brandmeldinstallatie;
- programma van eisen ontruimingsalarminstallatie.

Benodigde overige gegevens:

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet;
 - 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 gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd in het document: www.infomil.nl/publish/pages/228649/uitleg-aanvullingen-op-een-aanvraag-van-voor-1-januari-2024-indienen-via-het-nieuwe-omgevings_1.docx.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden begonnen als deze gegevens zijn goedgekeurd en deze vergunning in werking is getreden.

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 veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarvoor deze vergunning is verleend, mag ook niet worden begonnen voordat:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
- het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u 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 waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunnen op dezelfde wijze worden ingediend als de oorspronkelijke aanvraag.

Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

Voorwaarde:

Er is aangegeven in de rapportage brandveiligheid dat de gevel aan brandklasse B voldoet, zoals bedoeld in artikel 2.184 lid 1 die verwijst naar de NEN 6068. Hout voldoet doorgaans niet standaard aan brandklasse B. Er zal aangetoond moeten worden dat deze gevel daaraan voldoet. Als dat door middel van een behandeling is, dan zal ook aangegeven moeten worden voor hoelang deze behandeling gegarandeerd is en indien nodig zal daar in onderhoud moeten worden voorzien.

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben zodat gebruikers tijdig worden gewaarschuwd en het vluchten goed verloopt.

Een ontruimingsplan wordt inhoudelijk niet in detail beoordeeld. De volgende voorwaarde is wel van toepassing:

De verantwoordelijk BHVer is bereikbaar per telefoon door de RAC en gelijktijdig bereikbaar per telefoon door zijn mede BHVers. De verantwoordelijk BHVer zal getraind moeten zijn op wisselgesprekken, of is in het bezit zijn van 2 telefoons.

Afdeling 6.7. Bestrijden van brand

Een bouwwerk moet blusvoorzieningen hebben zodat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.

Aanvullend advies:

Vanwege de aluminium kozijnen en de zeer goed geventileerde gevel kan er een gevelbrand ontstaan. De kans op brandoverslag binnen 60 minuten van het ene naar het andere brandcompartiment lijkt ons niet waarschijnlijk (de brand zal niet snel weer naar binnen toe terug gaan). Daarmee voldoet aan artikel 2.184 lid 1 NEN 6068. Na een langere tijd is het wel mogelijk dat er branduitbreiding plaatsvindt.

Gevelbranden zijn lastig te bestrijden voor de brandweer omdat het moeilijk is om de brand te lokaliseren. Daarom adviseren wij om ter plaatse van de woningscheidingen de spouw verticaal dicht te zetten. Er worden dan door een gevelbrand maximaal 2 à 3 woningen bedreigd en de brand is voor de brandweer beter te lokaliseren.

Afdeling 6.8. Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben voor hulpverleningsdiensten. Dit betekent een brandweeringang, bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten, opstelplaatsen voor brandweervoertuigen, brandweerliften en voorzieningen voor mobiele radiocommunicatie van hulpverleningsdiensten.

Voorwaarde:

Zoals aangegeven op de situatietekening worden er brandhydranten verplaatst en zijn enkele afwisselend bruikbaar tijdens de bouw. Zodra een brandhydrant wordt afgesloten, dient dit te worden aangegeven bij de heer R. de Vries, robin.de.vries@vrh.nl.

Afdeling 7.2. Veilig vluchten bij brand

Bij het gebruik van een bouwwerk moet bij brandveilig kunnen worden gevlucht.

Voorwaarde:

Er is bij de berekening van 7.11a uitgegaan van situatie 4. Er mogen in dat geval geen stoffen, materialen of handelingen in de gang gedaan worden waardoor er een kans op brand op de gang kan ontstaan (zoals bijvoorbeeld hulpmiddelen of vervoersmiddelen zoals scootmobielen, tilliften en dergelijke in de oplader). Als dat niet het geval is, dan is er sprake van situatie 1. De gangen zijn extra beschermde vluchtroutes geworden, waar dit soort middelen niet opgeslagen mogen worden

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder

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

- De verticale bouwputafscheiding moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.

- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloopterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.

BIJLAGE B: BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn geen zienswijzen ingediend. Wel 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. Reclamanten uiten in hun zienswijzen bedenkingen over diverse onderwerpen die te maken hebben met de ruimtelijke gevolgen van het bouwplan. Deze onderwerpen betreffen, beknopt weergegeven:
 - a. een onevenredige aantasting van het wooncomfort van omwonenden. De voordelen voor Middin wegen niet op tegen de nadelen voor omwonenden;
 - b. verlies van privacy door sterk toenemende inkijk in tuinen, woonkamers, dakterrassen en slaapkamers;
 - c. verlies van lichtinval in de wintermaanden en toename van energiekosten;
 - d. extra parkeeroverlast;
2. Omwonenden zijn zeer laat geïnformeerd over de planvormingen en daardoor procedureel buiten spel gezet. De planvorming is namelijk al vele jaren geleden in gang gezet. Er was dus ruimschoots gelegenheid om ons eerder te informeren. Uit de beslissing op een Woo-verzoek is gebleken dat de gemeente al vanaf 2018 (en mogelijk eerder) volledige medewerking aan Middin verleende voor nieuwbouwplannen ondanks dat deze overduidelijk niet passend waren in het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn voor het eerst geïnformeerd op 14 april 2021. Bij een informatieavond van Middin op 31 mei 2021 is aan ons medegedeeld dat de planvorming al dusdanig ver gevorderd was dat geen enkele wijziging meer mogelijk zou zijn. In de communicatie tussen ons en Middin zijn maatvoeringen met regelmaat gewijzigd, waardoor het voor ons onduidelijk bleef waar we precies aan toe waren. In gesprekken tussen ons als bewoners, de Commissie Loosduinen en Middin blijft onduidelijk waarom Middin een drielaags gebouw pal aan de achterzijde van onze woningen wil plaatsen en waarom alternatieven onmogelijk zijn. In DSO 2018 staat dat het in een vroeg stadium betrekken van de omgeving een essentieel onderdeel is van de Agenda Ruimte voor de stad. Dat houdt in dat van de initiatiefnemer verwacht wordt dat hij, voordat er een PUK wordt vastgesteld in het college, de buurt passend informeert en consulteert. Op die manier kunnen hun belangen in de planvorming meegewogen worden; (zw1)
3. De nieuwbouwplannen zijn niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Het Masterplan en Landschappelijk Raamwerk hebben geen juridische status; (zw1)
4. Herhaaldelijk is zowel door ons aangedrongen op het omwisselen van gebouwen 2 en 3. 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 langer is dan gebouw 3, 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 Buitenklingsen. (zw1)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. De huidige aanvraag omvat alleen de activiteit 'bouwen' als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Alle ruimtelijke aspecten van het bouwplan zijn beschouwd in de op 28 mei verleende vergunning met kenmerk 202218045. Ook van die vergunning heeft destijds een ontwerpbesluit ter inzage gelegen, waarop verschillende reclamanten een zienswijze hebben ingediend. De toestemming die voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan is verleend kan niet op nieuw ter discussie gesteld worden in de procedure voor de vergunning voor de activiteit 'bouwen'. De huidige aanvraag, die past binnen de eerder verleende ontheffing, wordt alleen beoordeeld aan de hand van de landelijke bouwregelgeving, de Bouwverordening van Den Haag en de redelijke eisen van welstand. De door reclamanten aangedragen punten over wooncomfort, privacy, bezonning en parkeeroverlast zullen (en moeten) wij in de huidige procedure daarom buiten beschouwing laten;
- ad 2. Hoewel Den Haag het belangrijk vindt dat een initiatiefnemer goed communiceert met de omgeving, hebben wij bij aanvragen die zijn gedaan vóór 2024 geen wettelijke mogelijkheden om af te dwingen op welke momenten een aanvrager in contact treedt met omwonenden. Niettemin heeft de aanvrager de omgeving wel over de plannen geïnformeerd. Uit de zienswijze van reclamant begrijpen wij dat reclamanten ontevreden zijn over de mate waarin zij hebben kunnen meedenken over het bouwplan. Participatie er echter niet op gericht te zijn een bouwplan te bereiken waar alle partijen het mee eens zijn. Soms liggen de belangen van verschillende partijen simpelweg te ver uit elkaar om ze naar tevredenheid te kunnen verenigen. Met de stelling dat omwonenden procedureel buiten spel gezet zijn bedoelen reclamanten mogelijk dat zij niet hebben kunnen meebeslissen, maar mochten reclamanten bedoelen dat hen wettelijke proceduremiddelen zijn ontnomen, dan bestrijden wij die stelling. Alle rechtsmiddelen die openstaan tegen de aangevraagde vergunning blijven intact. Wij hebben, zoals wettelijk voorgeschreven is, het ontwerpbesluit ter inzage gelegd en de zienswijzenfase doorlopen, en tegen dit besluit staat ook de mogelijkheid tot beroep bij de rechtbank open. Voorts hebben wij niet al eerder volledige medewerking toegezegd. De gehele definitieve besluitvorming heeft echt pas na ontvangst van de aanvraag plaatsgevonden;
- ad 3. Zoals ook overwogen in het antwoord ad 1, is met de vergunning van 28 mei met kenmerk 202218045 een ontheffing van het geldende bestemmingsplan verleend;
- ad 4. De huidige aanvraag gaat niet over gebouwen 2 en 3. Alleen gebouw 1 maakt onderdeel uit van deze aanvraag en deze vergunning. Er wordt met deze vergunning niets beslist over andere gebouwen.

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 'sloopmelding' 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 woonfunctie voor kamergewijze verhuur of een woonfunctie voor zorg. 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 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.
- Bij eventueel grondverzet van verontreinigde grond dient, afhankelijk van de bestemming of de toepassing van de betreffende grond, rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).