



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk

VTH2024-00812

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening omgevingsvergunning voor Scheveningseveer 17

Geachte [geanonimiseerd],

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van een woongebouw met 7 appartementen op de verdiepingen en commerciële ruimte (winkel/detailhandel) op de begane grond aan het Scheveningseveer 17-23 alsmede 12 woningen met een half verdiepte parkeerkelder op het achterterrein.

Uw aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie E, nummers 2410, 2975, 3135, 3220 en 3580.

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 ontwerpbesluit en de daarbij behorende documenten hebben met ingang van 1 september 2025 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 de bijlage 'Beantwoording zienswijzen'. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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.**

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Adjunct 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

Belanghebbenden kunnen beroep indienen

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.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, als binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'woonfunctie', 'winkelfunctie' en 'overige gebruiksfunctie' 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.

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.

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/

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.

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het afwijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van een woongebouw met 7 appartementen op de verdiepingen en commerciële ruimte (winkel/detailhandel) op de begane grond aan het Scheveningseveer 17-23. Op het achterterrein zijn 8 stadswoningen met 2 appartementen, 2 aparte stadswoningen en een half verdiepte parkeerkelder met 30 parkeerplaatsen voorzien.

Om het plan te realiseren, wordt de huidige bebouwing gesloopt. De ontwikkeling wordt gerealiseerd in meerdere gebouwen. Het hoofdgebouw met aanbouw aan de straatzijde en de bebouwing op het achterterrein. Het hoofdgebouw bestaat uit 5 bouwlagen en heeft een bouwhoogte van circa 17,2 meter. De bebouwing op het achterterrein bestaat uit drie bouwlagen, met een bouwhoogte van circa 11,1 (8 stadswoningen met 2 appartementen) en circa 8,2 meter (2 aparte stadswoningen). Onder de bebouwing op het achterterrein is de half verdiepte parkeerkelder voorzien.

De aanvraag heeft in dit stadium betrekking op de afwijkingen van het bestemmingsplan, in hoofdzaak voor wat betreft de functie en de massa (bouw- en goothoogte alsmede bebouwingsvlak), waarop conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Als het bouwplan in een later stadium verder is uitgewerkt is alsnog een vergunning voor de 'Bouwactiviteit omgevingsplan' (en 'Bouwactiviteit technisch') noodzakelijk om dit bouwplan daadwerkelijk te kunnen realiseren. Bij de aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit wordt dan (opnieuw) getoetst aan o.a. redelijke eisen van welstand, bodem, grondwater, andere binnen het omgevingsplan opgenomen bepalingen (bijvoorbeeld 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Cultuurhistorie' en parkeren) eerder vastgestelde randvoorwaarden voor deze ontwikkeling en aan het besluit op onderhavige aanvraag verbonden voorschriften.

Bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd -1' met de bouwaanduiding 'Onderdoorgang' en de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Detailhandel en dienstverlening;
- horeca 'licht';
- maatschappelijk waaronder wordt verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven en welzijnsinstellingen;
- wonen;
- hotel;
- sport, waaronder wordt begrepen fitnessruimten;
- kantoor,

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- de gebouwen moeten zich bevinden binnen het aangegeven bebouwingsvlak;
- de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- volledige beneden peil gelegen bebouwing mag uit niet meer dan een laag bestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'Parkeergarage' mag een ondergrondse parkeervoorziening worden gebouwd. Deze dient met uitzondering van in- en/of uitritten, toegangsportalen voor voetgangers, ontluhtingsmiddelen en soortgelijke bouwwerken, beneden peil te worden aangelegd;
- ter plaatse van de bouwaanduiding 'Onderdoorgang' dient een onderdoorgang ter breedte van de aanduiding in stand te worden gehouden en mag geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

Voorts gelden o.a. de volgende specifieke gebruiksregels

- In maximaal 20% van het aantal panden binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak binnen deze bestemming mag op de begane grond een horeca-inrichting in de categorie 'licht' gevestigd worden;
- horeca-inrichtingen in de categorie 'middelzwaar' en 'zwaar' aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, blijven toegestaan, waarbij de categorie-indeling van een vestiging niet verzwaard mag worden;
- de functies wonen, hotel, sport, maatschappelijk en kantoren zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen;
- het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van dienstverlening mag per vestiging niet meer bedragen dan 500 m²;
- het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van kantoren mag per vestiging niet meer bedragen dan 250 m²;
- jeugd-, kinder- en buitenschoolse opvang dient te voldoen aan de criteria genoemd in de beleidsnota 'Ruimtelijke implementatie kindercentra in Den Haag' (RISo85329);
- jeugd-, kinder- en buitenschoolse opvang dient te voldoen aan de criteria genoemd in de Wet geluidhinder.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag niet past in artikel 6.2.1, onder a, b, d en e en artikel 6.5, onder e van de bestemming 'Gemengd -1' met de bouwaanduiding 'Onderdoorgang', omdat:

- de gebouwen zich gedeeltelijk niet bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- de op de plankaart aangegeven bouw- en goothoogte worden overschreden;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeervoorziening mag worden gebouwd. Deze dient met uitzondering van in- en/of uitritten, toegangsportalen voor voetgangers, ontluhtingsmiddelen en soortgelijke bouwwerken, beneden peil te worden aangelegd;
- ter plaatse van de bouwaanduiding 'Onderdoorgang' de onderdoorgang ter breedte van de aanduiding niet in stand wordt gehouden. In de aanvraag is de onderdoorgang aan de andere zijde van de hoofdbebouwing aan het Scheveningseveer voorzien;
- wonen uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven functiemenging' als opgenomen in bijlage 9 van de regels, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, inrichtingen als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en garagebedrijven, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. Inmiddels is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van bedrijfsactiviteiten' van toepassing waardoor deze bijlage 9 is vervallen en vervangen door de 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging' (bijlage 3) van deze parapluherziening.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- de gebouwen dienen binnen het aangegeven bestemmingsvlak/bouwvlak te worden gebouwd;
- de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- volledig beneden peil gelegen bebouwing mag uit niet meer dan een laag bestaan.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag niet past in artikel 3.1 en artikel 3.2, onder a en b van de bestemming 'Bedrijf' omdat:

- de beoogde functies (wonen en parkeren) niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'.
- de gebouwen zich gedeeltelijk niet bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- de op de plankaart aangegeven bouw- en goothoogte worden overschreden.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en bescherming van archeologische waarden.

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en waarbij de bodemverstorende werkzaamheden een diepte van 50 cm overschrijden, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein welke blijkt de aanvraag wordt verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

De afdeling Archeologie heeft op 21 januari als volgt geadviseerd:

"Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' abusievelijk een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Dit dient 'Waarde - Archeologie 2' te zijn. De plannen zijn aan de criteria van deze laatste dubbelbestemming getoetst. Dit betekent dat, bij grondroeringen met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld, in het kader van de procedure omgevingsvergunning de archeologische waarde van het gebied in voldoende mate moet worden vastgesteld. De plannen overschrijden deze vrijstellingscriteria.

In de goede ruimtelijke onderbouwing is een definitief archeologisch bureauonderzoek opgenomen: 'Scheveningseveer 17-23, 's-Gravenhage, gemeente 's-Gravenhage: een bureauonderzoek' van Bureau voor Archeologie, Rapport 1407, d.d. 16 augustus 2024. Dit bureauonderzoek wordt samengevat en geeft een advies voor een vervolgonderzoek in de vorm van verkennende boringen. Bevoegd gezag heeft dit advies overgenomen in de door de aanvrager toegevoegde besluitbrief (documentnummer 240801). De archeologische waarde is daarom op dit moment nog niet in voldoende mate vastgesteld.

De resultaten van het booronderzoek dienen door de onderzoekers te worden vastgelegd in een rapport met advies over eventuele vervolgstappen. De afdeling Archeologie beoordeelt het booronderzoek en stelt vast of de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld of dat meer stappen nodig zijn (bijv. een proefsleuvenonderzoek) inclusief bijbehorende rapportage.

De huidige aanvraag betreft in dit stadium met name de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de massa en de beoogde functies. Bij de verdere uitwerking van het plan naar een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) dienen het rapport met de resultaten van het booronderzoek en het advies over eventuele vervolgstappen voorafgaand aan de vergunningaanvraag besproken te worden met de afdeling Archeologie.

Wanneer de waarde in voldoende mate is vastgesteld moet(en) de rapportage(s) als Rapport archeologische waarde bij de vergunningaanvraag worden gevoegd. Als onderdeel van de afhandeling van de vergunningaanvraag besluit het bevoegd gezag vervolgens of aan de omgevingsvergunning archeologische voorwaarden worden verbonden - gericht op het in de bodem of buiten de bodem (door middel van een opgraving) behouden van de archeologische resten - of dat het plangebied archeologisch wordt vrijgegeven ten behoeve van de werkzaamheden. Vanwege de hierboven beschreven stappen en de mogelijke doorlooptijd dient er tijdig contact op te worden genomen met de afdeling Archeologie. Dit kan via archeologie@denhaag.nl.

Wij nemen het advies van de afdeling Archeologie over.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikelen 3 tot en met 29 van de planregels, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht Centrum Den Haag, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit rijksbeschermd stadsgezicht 's Gravenhage uitbreiding van 28 juni 1994 met de bijbehorende toelichtingen opgenomen in bijlagen 2, 3, 4, 5 en 6 van het bestemmingsplan.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelden de volgende regels:

- a. het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren, en nadat hierover advies is ingewonnen van de Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9 van de Monumentenverordening Den Haag;
- b. het bepaalde onder a. heeft, bij strijdigheid daarmee, voorrang op de bouwregels van de andere voorkomende bestemmingen als bedoeld in lid 29.1 van de planregels en op de algemene bouw- en afwijkingsregels;
- c. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwplannen die (mede) het herstel van de oorspronkelijke waarden van de betreffende bouwwerken ten doel hebben;
- d. het bepaalde onder a. geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken;
- e. daar waar op de plankaart een goothoogte is aangegeven, dient een kap in stand gehouden te worden;
- f. bij ver- of herbouw van de in Bijlage 7 van de regels opgenomen karakteristieke panden of ensembles, dient de gevelindeling zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp dit plan, gehandhaafd te worden.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag niet past in artikel 29.2, onder e en f van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' omdat:

- daar waar op de plankaart een goothoogte is aangegeven, de kap (met ten minste 2 schuine dakschilden) niet in stand gehouden wordt;
- de gevelindeling zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp dit plan, niet gehandhaafd wordt.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 29.2, onder f ten behoeve van een afwijkende gevelindeling, mits naar het oordeel van de monumentencommissie de oorspronkelijke, waardevolle karakteristiek van het pand of ensemble, niet wordt aangetast.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 18 september 2024, 22 januari 2025 en 16 april 2025 de aanvraag beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en getoetst aan de 'Randvoorwaarden Scheveningseveer 17-23'. Op laatstgenoemde datum heeft de commissie geoordeeld dat de aanvraag het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum Den Haag' voldoende in acht neemt. Het advies luidt als volgt:

“De commissie beoordeelt de invloed van de geschetste bebouwingsstructuur en volumeopbouw op de waarden van het beschermd stadsgezicht en toetst daarbij aan het vastgestelde randvoorwaardendocument, in het bijzonder de 'ruimtelijke' hoofdstukken 4, 5 en 7.

De commissie constateert dat de voor een goede inpassing meest bepalende onderdelen van het volumeontwerp de parcellering en de oplossing van de bovenste twee bouwlagen aan het Scheveningseveer zijn. De parcellering is opgelost door twee te onderscheiden geveldelen, met een sprongetje in hoogte en diepte. De parcellering is doorgetrokken in de bovenste twee lagen die zijn vormgegeven als een mansarde, met een steil en een flauw deel. Deze oplossing voldoet aan de randvoorwaarden, waarbij de commissie de mansardevorm beoordeelt als een passende invulling van die randvoorwaarden. De mansardevorm maakt een geëigende en goede architectonische inpassing mogelijk.

De oplossing voor de twee bovenste bouwlagen wijkt af van de randvoorwaarden voor wat betreft het voorschrift dakschilden per pand aan drie zijden toe te passen en voor wat betreft de minimale en maximale hellingshoek. De commissie ziet mogelijkheden beide afwijkingen architectonisch passend uit te werken, voor de nieuwbouw op zichzelf en voor een goede inpassing tussen de omringende bestaande bebouwing.

Of het hoogteaccent in de linker voorgevel mogelijk is, hangt af van de architectuur. De commissie beoordeelt het accent niet als principieel onmogelijk. Het vraagt een integrale en architectuureigen oplossing.

De architectonische component van de invloed van de nieuwbouw op de waarden van het beschermd stadsgezicht zal de commissie op een ander moment beoordelen.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om al deze 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'

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing is er een voorlopig advies opgesteld.

Autoparkeren

Er is sprake van een nieuwbouw binnen zone centrum. Het plan bevat de realisatie van 19 woningen, een commerciële winkelruimte (93 m² bvo) en 30 parkeerplaatsen met een afmeting van 2,5 x 5,13 meter in een half verdiepte (één laags) stallingsgarage. In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 21,09 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-nacht. De nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 17,75 parkeerplaatsen. Gezien er sprake is van een stallingsgarage kan er geen gebruik worden gemaakt van reductie op de autoparkeereis. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 21 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 30 parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

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 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Fietsparkeren

Tevens hebben wij de parkeerbehoefte voor fietsen berekend op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016. Hierin zijn fietsparkeernormen vastgelegd voor kantoren, bedrijven en voorzieningen. Voor woningen wordt de fietsparkeereis opgelost in de bergingen, voorgeschreven voor nieuwbouw ten tijde van de aanvraag in het Bouwbesluit en bij de uitwerking naar aanvraag omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (technisch) in artikel 4.171 Besluit bouwwerken leefomgeving.

De locatie valt binnen de zone met een hoge fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 3,91 fietsparkeerplaatsen op maatgevend moment zaterdag-middag. Hiervan is 1 fietsparkeerplaats voor personeel (langparkeerders) en 3 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers (kortparkeerders).

De gesaldeerde fietsparkeerbehoefte voor langparkeerders is lager dan 10 fietsparkeerplaatsen. Het plan is daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis voor langparkeerders conform paragraaf 4.3.3 van de beleidsregels.

De locatie ligt in een gebied met afwijkend toepassingskader. In een gebied met afwijkend toepassingskader is een nijpend tekort aan fietsparkeerplaatsen en daarom geldt hier een strengere eis voor de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. De fietsparkeerbehoefte voor bezoekers ligt eveneens onder de vrijstellingsgrens van 10 fietsparkeerplaatsen. Conform paragraaf 4.3.1 is het plan daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis van bezoekers.

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

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Artikel 4 van dit bestemmingsplan bepaalt dat de staat van bedrijfsactiviteiten van Bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' moet worden vervangen door de betreffende bijlage behorende bij het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Aangezien de aanvraag in hoofdzaak betrekking heeft op de realisatie woningen en de beoogde invulling van de commerciële ruimte betrekking heeft op winkel/detailhandel functie is er geen strijd met het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

Artikel 35 van dit bestemmingsplan bepaalt dat de begripsbepalingen, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' gedeeltelijk moeten worden vervangen door gewijzigde regels. Volgens de goede ruimtelijke onderbouwing maken flitsbezorgdiensten geen onderdeel uit van de beoogde ontwikkeling, waardoor er geen strijd met het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

Overwegingen

Wij zijn onder voorwaarden bereid deze afwijkingen toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Scheveningseveer 17-23 te Den Haag' van Mees Ruimte & Milieu, met kenmerk 23172.RO, d.d. 19 augustus 2025, 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.

Uitgangssituatie:

De adressen Scheveningseveer 17-23 zijn gelegen binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Bedrijf'. Het voorste deel van de bebouwing aan het Scheveningseveer (circa 16,5 meter vanaf de voorgevelrooilijn) heeft de bestemming 'Gemengd - 1'. Het overige gebied is bestemd als 'Bedrijf'. Het voornemen is op verscheidene punten strijdig met zowel gebruiks- als bebouwingsregels. Op 31 oktober 2023 zijn er ruimtelijk-programmatische randvoorwaarden vastgesteld ten aanzien van de herontwikkeling van deze locatie (RIS316950). De voorliggende aanvraag is getoetst aan deze uitgangspunten.

Hierbij is het van belang te benoemen dat de beoordeling enkel het planologisch en stedenbouwkundig basisadvies betreft. Dit betekent concreet de advisering ten aanzien van de afwijkingen van het bestemmingsplan voor wat betreft in hoofdzaak de functie en de massa. In de verdere uitwerking en planvorming zal in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit

(omgevingsplan) het plan nader en/of opnieuw beoordeeld worden ten aanzien van welstandseisen, dubbelbestemmingen, omgevingseffecten, mobiliteitseisen en -normen, etc.

Met betrekking tot het planologisch kader:

De uitgangspunten van het voornemen, zoals geformuleerd in de ingediende ruimtelijke onderbouwing, komen overeen met de randvoorwaarden voor wat betreft:

- gebruik binnenterrein: er worden woonactiviteiten gerealiseerd.
- realisatie parkeerkelder: er wordt over het gehele binnenterrein een half-verdiepte parkeerkelder (met bergingen) gerealiseerd. Deze wordt ontsloten via het hoofdgebouw aan het Scheveningseveer, waardoor zich ook hier een gedeelte van de parkeerkelder bevindt. Dit gaat tevens gepaard met een verplaatsing van de onderdoorgang.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' worden woonactiviteiten gerealiseerd op de begane grond. Dit is niet in lijn met de regels van het Omgevingsplan en met de vastgelegde randvoorwaarden voor de herontwikkeling van deze locatie. Dit voornemen is echter voorstelbaar omdat:

- uit de tekeningen blijkt dat de actieve plint blijft behouden. De commerciële voorziening wordt kleiner maar blijft gelegen aan de straatzijde.
- commerciële ruimte met een gebruiksoppervlakte van 85 m² is passend in het gebied. Andere commerciële ruimten in de omgeving variëren van 65 m² tot 300 m². De verminderde oppervlakte ten opzichte van eerdere bouwplannen is dan ook akkoord bevonden vanuit de afdeling Economie.
- de woonactiviteiten op de begane grond ondersteunende voorzieningen (garageboxen/bergingen) zijn voor de bovenliggende woningen. Deze zijn eventueel in de toekomst makkelijker terug te transformeren naar commerciële activiteiten dan bijvoorbeeld verblijfsruimten van woningen.

Er kan worden geconcludeerd dat er planologisch geen bezwaar is tegen de aanvraag en de daarin opgenomen afwijkingen.

Met betrekking tot het stedenbouwkundig kader:

Algemeen

Het betreft de locatie Scheveningseveer 17-23 en het erachter gelegen (diepe) binnenterrein dat via de hoofdbebouwing aan het Scheveningseveer wordt ontsloten. De locatie maakt deel uit van het rijksbeschermd stadsgezicht Centrum. De panden (hoofdbebouwing) aan het Scheveningseveer maken deel uit van een gesloten bouwblok begrensd door de Amaliastraat en Oranjestraat, het Noordeinde en het Scheveningseveer.

Het binnenterrein bevat aan de zijde van de Amaliastraat grote groene tuinen; het overige binnenterrein is zeer wisselend bebouwd met aan- en bijgebouwen. Deze zijn over het algemeen laag, maar er komen ook bijgebouwen in drie bouwlagen voor. De toegelaten bouwhoogte in het bestemmingsplan varieert van 4 - 6,5 meter op achterterrein tot 8,5 - 10 meter richting Scheveningseveer, waar de grote aanbouw uiteindelijk is gerealiseerd als circa 12,5 meter + maaiveld. Over het algemeen is de bebouwing van het binnenterrein in z'n maatvoering en uitstraling ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. Deze hoofdbebouwing bestaat overwegend uit drie bouwlagen met een (kap)verdieping in een pandsgewijze verkaveling. Ook op de betreffende locatie bestaat de hoofdbebouwing aan het Scheveningseveer uit (een tweetal) panden in drie bouwlagen met een (kap)verdieping.

In het voorstel wordt door sloop-nieuwbouw een aantal nieuwe volumes gerealiseerd. Voor het initiatief zijn de 'Randvoorwaarden Scheveningseveer 17-23' (2023) vastgesteld. Uitgangspunt is een in ongelijke delen geparceleerd hoofdgebouw aan het Scheveningseveer, met gewijzigde onderdoorgang en een getrappt lager woongebouw bovenop een halfverdiepte parkeergarage op het achterterrein.

Overschrijding bouw- en goothoogte hoofdgebouw Scheveningseveer

Aan de Scheveningseveer wordt een nieuw hoofdgebouw in vijf bouwlagen voorgesteld. De derde bouwlaag wordt beëindigd met de gewenste geprononceerde dakgoot. De vierde bouwlaag en vijfde bouwlaag zijn vormgegeven als één mansarde kapverdieping.

Goothoogte

De goothoogte op circa 13,8 meter is strijdig met de maximale goothoogte van 12,5 meter (Scheveningseveer 17-19) en 10 meter (Scheveningseveer 21-23). De opgetrokken goothoogte sluit aan op naastgelegen panden, dit is ruimtelijk voorstelbaar. In de volumestudie is een hoogteverschil van de gootlijnen tussen beide panden zichtbaar. Om tussen beide panden het onderlinge onderscheid leesbaar te maken is dit hoogteverschil van de goothoogte voorwaardelijk. De totale bouwhoogte van beide panden is circa 17,2 meter, dit is een overschrijding van 3,2 meter.

Bouwhoogte

De vierde bouwlaag en vijfde bouwlaag zijn vormgegeven als één mansarde kapverdieping. Het eerder voorgestelde dakterras vervalt hierdoor. De vereiste setback van de vijfde bouwlaag vervalt hierdoor ook. Door de knik in de mansardekap met een stijler en daarna flauwer hellingshoek is het bovenste dakschild minder dominant aanwezig. Het geeft hiermee antwoord op de beoogde ondergeschikt positionering van de dakopbouw c.q. vijfde bouwlaag aan de zijde van het Scheveningseveer. Een mansardekap in plaats van een setback is dan ook ruimtelijk goed voorstelbaar met daarbij de toepassing van afwijkende hellingshoeken. Dit zijn andere hellingshoeken dan gesteld in de randvoorwaarden (min. 40 graden en max. 70 graden). Dakschilden aan de twee andere zijden (zijanten) komen hierbij ook te vervallen als randvoorwaarde. Dit vanwege de toepassing van een mansardekap dat andere typologische eigenschappen heeft, maar niet ten koste gaat van de beoogde opbouw met o.a. een ondergeschikt dakopbouw c.q. vijfde bouwlaag. In de volumestudie is bovendien te zien dat enkele dakkapellen geen onderdeel meer zijn van de aanvraag. Het betreft ondergeschikte elementen. We zien deze graag terug in de uitwerking. Stedenbouw volgt hierbij ook het oordeel van Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Door middel van een bezonningsonderzoek is aangetoond dat aan de gemeentelijke bezonningsnorm wordt voldaan. In de verdere uitwerking naar omgevingsvergunning zal het voorgestelde volume integraal doorgevoerd moeten worden in het plan.

Door de ondergeschikt vormgegeven vijfde bouwlaag, is de grotere bouwhoogte vanaf straatzijde beperkt zichtbaar. De hoogte sluit aan op naastgelegen panden, dit is voorstelbaar. Het is een voorwaarde dat de goothoogte van beide panden verschillend zijn.

Gevelrooilijn

Nagenoeg vanaf de Willemstraat tot aan het Scheveningseveer) wordt de Mauritskade begeleid door een lineaire bebouwing met eenzelfde bouwhoogte staande in één rechte rooilijn. Aan het eind, in de overgang met het Scheveningseveer, verspringt deze rooilijn om aansluiting te krijgen met de rooilijn langs het Scheveningseveer.

Ook geeft het hiermee uitdrukking aan de ruimtelijke overgang tussen de Mauritskade en het Scheveningseveer. De verspringing voorkomt een te harde overgang tussen de stedenbouwkundige opzet. Het Scheveningseveer bestaat namelijk uit individuele panden. Deze panden staan deels aaneengesloten in een (pandsgewijze) krommende rooilijn. Een grote verspringing is alhier dan ook niet voorstelbaar. Het initiatief toont echter een minimale verspringing. Deze is niet dieper dan 1 à 1,5 steen wat nog goed voorstelbaar is.

Overschrijding bouw- en goothoogte en bebouwingsvlak bebouwing achterterrein

Op het achterterrein wordt een getrapte schakeling van volumes voorgesteld, deels buiten bouwvlak. De bebouwing staat op circa 10 meter (eis >9 meter) afstand van het hoofdgebouw. Het hoofdvolume is 2 bouwlagen hoog op een halfverdiepte parkeergarage, bouwhoogte circa 8,3 meter. Daarnaast worden diverse afzonderlijke dakopbouwen gerealiseerd, bouwhoogte circa 11,1 meter. Door de getrapte schakeling, 'opent' de collectieve ruimte zich richting het hoofdgebouw. Het hogere volume aansluitend aan achterzijde Noordeinde 141 (blinde gevel) houdt met setback (27 graden hoek) voldoende afstand.

De volumes zijn ruimtelijk voldoende ondergeschikt ten opzichte van de omliggende bebouwing, door lagere bouwhoogte. De grotere afstand tot het hoofdgebouw van het getrapte volume wordt gewaardeerd, dit zorgt voor 'lucht' in vergelijking met de huidige hoge aanbouw. Richting Oranjestraat is sprake van enige mate van verdichting, ten opzichte van bestaande lagere bijgebouwen. Door beperkte omvang van dakopbouwen (<50% van dakvlak, eis <60%), gecentreerd richting Scheveningseveer is de invloed op de ruimtelijke beleving beperkt.

De opzet inclusief parkeergarage wijkt af van het bouwvlak en zorgt voor ruimtelijke verdichting van het achterterrein. Dit is voorstelbaar, mits er wordt voldaan aan eisen met betrekking tot vergroening. Inrichtingsplan en gronddekking op garage en daken, inclusief beplantingsplan ontbreekt in dit stadium. Dit is randvoorwaardelijk voor afwijkingsmogelijkheden verdichting in de verdere uitwerking naar omgevingsvergunning.

Overschrijding bouwvlak (en ondergrondse bebouwing) parkeergarage

In het voorstel wordt over het hele perceel een half verdiepte parkeergarage voorgesteld. De parkeergarage voorziet indicatief in parkeerbehoefte van auto's en (fiets)berging, niet telbaar ingetekend. In uitwerking aandacht voor comfortabele toegang voor fietsers en afvalberging (verplicht).

De afwerking van het opgetilde maaiveld van 1,8 meter van de parkeergarage overschrijdt het bouwvlak en zodoende bouwhoogte. De overschrijding is beperkt zichtbaar, en heeft geen invloed op ruimtelijke beleving.

De opzet inclusief parkeergarage wijkt af van het bouwvlak en zorgt voor ruimtelijke verdichting van het achterterrein. Dit is voorstelbaar, mits er wordt voldaan aan eisen met betrekking tot vergroening. Inrichtingsplan en gronddekking op garage en daken, inclusief beplantingsplan ontbreekt in dit stadium. Dit is randvoorwaardelijk voor afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van verdichting bij verdere uitwerking naar omgevingsvergunning.

Niet in stand houden van onderdoorgang, door andere positie

In het voorstel wordt de bestaande onderdoorgang ter hoogte van Scheveningseveer 23 opgeheven en verplaatst naar andere zijde ter hoogte van Scheveningseveer 17. Dit zorgt voor een betere ontsluiting, die ruimtelijk aansluit bij de collectieve ruimte. Dit is voorstelbaar.

Cultuurhistorische waarden

Het bouwplan is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'. Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw en daarmee het stedelijke karakter c.q. de karakteristieken van de locatie zijn de aan alle zijden gesloten bouwblokken, waarin de bebouwing ononderbroken direct aan de straat staat en waarbinnen erven en tuinen liggen besloten, duidelijk afgeschermd van de openbare ruimte. Bebouwing in minder dan twee lagen komt aan de openbare straten slechts sporadisch voor, op besloten binnenterreinen echter des te meer. In beide gevallen betreft het meestal hofjes, al dan niet van liefdadigheid, en in een aantal achterstraten bijgebouwen van uiteenlopende aard. Daar het bebouwingsbeeld sterk wordt gedomineerd door 18de- en 19de-eeuwse lijstgevels manifesteert de variërende bouwhoogte zich meer in de pandsgewijs verspringende gootlijsten dan in de hoogte van de kappen, die daar deels achter schuilgaan en in het gevelbeeld een tamelijk ondergeschikte rol spelen.

De kap is vormgegeven als een mansardekap in plaats van een dakopbouw. Door de mansardekap is de kap voldoende terughoudend. Op de impressie is te zien dat de parcellering in het gevelbeeld tot uitdrukking komt met een breder en smaller pand. Ook is op de impressie het verloop in de verdiepingshoogte te zien. De onderbreking van de mansardekap door een opbouw op de zolderverdieping is passend.

De bebouwing op het achterterrein is in volume voldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw en past in de structuur van lage bebouwing in het binnengebied. We gaan ervan uit dat het binnenterrein groen wordt ingericht.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 18 september 2024, 22 januari 2025 en 16 april 2025 de aanvraag beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en getoetst aan de 'Randvoorwaarden Scheveningseveer 17-23'. Op laatstgenoemde datum heeft de commissie geoordeeld dat de aanvraag het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum Den Haag' voldoende in acht neemt.

Het plan vormt geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

Op 31 oktober 2025, kenmerk ODH1500618, hebben wij hogere grenswaarden vastgesteld.

Op 16 juli 2025, kenmerk DSB/10927863, hebben wij besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Op 31 oktober 2023, RIS316950, is het projectdocument 'Randvoorwaarden Scheveningseveer 17-23' vastgesteld.

Op 28 januari 2025, kenmerk ODH1284148 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het aspect externe veiligheid akkoord bevonden. De beoogde ontwikkeling ligt ruim buiten de invloedssferen van nabije risicobronnen.

Op 25 augustus 2025, kenmerk D-25-166883 heeft het Hoogheemraadschap Delfland ingestemd met de waterparagraaf mits ten aanzien van het thema 'Voorkomen van wateroverlast' een voorwaarde in de omgevingsvergunning ten aanzien van waterberging wordt opgenomen.

Op 9 september 2024, kenmerk ODH1156457 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het aspect Bodem beoordeeld.

E is een verkennend bodemonderzoek verricht waarbij sterke verontreinigingen zijn geconstateerd. De bovengrond is sterk verontreinigd met lood en licht verontreinigd met koper, kwik, zink, PAK, minerale olie en PCB. De ondergrond is matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met koper, kwik en zink. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen, naftaleen en som 1,2-dichloorethenen. De bodemkwaliteit is in dit stadium nog niet voldoende in beeld. De bodemkwaliteit in het verkennend bodemonderzoek is vastgesteld op basis van mengmonsters. Er is nader bodemonderzoek noodzakelijk naar de matige en sterke verhoogde gehalten aan lood om te bepalen of sprake is van een verontreiniging die de interventiewaarde overschrijdt in meer dan 25 m³ grond.

Afhankelijk van dit onderzoek kunnen in het kader van de omgevingsvergunning sanerende maatregelen getroffen moeten worden alvorens men het gebouw in gebruik kan nemen. De grondwaterverontreinigingen zijn voldoende in beeld en geen aanleiding voor sanerende maatregelen. Voorafgaand aan de daadwerkelijke start van de bouwwerkzaamheden op of in de bodem, moeten eventuele sanerende maatregelen correct worden gemeld bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Dit kan mogelijk met een melding van de milieubelastende activiteit (Mba) saneren van de bodem.

Ter plaatse van de locatie is een grote grondwaterverontreiniging aanwezig met gechloreerde koolwaterstoffen. Deze verontreiniging behoort bij de locatie Anna Paulownaplein en omgeving te Den Haag (AA051804517). De pluim van deelgebied 3 (Noordeinde) wordt op dit moment gemonitord voor het aantonen van een stabiele eindsituatie.

De gemeente Den Haag is de saneerder van deze verontreiniging. Deze verontreiniging valt onder het overgangsrecht van de Wet bodembescherming. Door een grondwateronttrekking kan de bodemverontreiniging zich verplaatsen. De Wet bodembescherming staat niet toe dat een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst zonder instemming met een artikel 28 Wet bodembescherming melding of instemming met een saneringsplan. In plaats daarvan kunnen ook (geohydrologische) maatregelen worden genomen om te voorkomen dat de sterke verontreiniging wordt (verminderd of) verplaatst. De omgevingsdienst adviseert dit op te nemen in een bemalingsplan.

Op 26 november 2015, RIS 288041, heeft de gemeenteraad een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 20 november 2024, RIS319999, is gemeld dat deze op uw aanvraag van toepassing is.

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:

- voor het plan geldt een wateropgave van ten minste 16,8 m³. De verdere uitwerking van de wateropgave dient afgestemd en goedgekeurd te worden door het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Den Haag. De gekozen vasthoudvoorziening dient te voldoen aan de Richtlijn Compensatie Verharding;

- het hoogteverschil van de goothoogte van beide panden aan het Scheveningseveer;
- de eisen met betrekking tot vergroening van oppervlakten en erfscheidingsmuur richting Amaliastraat. Inrichtingsplan en (voldoende) gronddekking op garage en daken, inclusief beplantingsplan zijn vereist;
- comfortabele toegang voor fietsers en afvalberging;
- De overige bepalingen uit de eerder vastgestelde randvoorwaarden voor deze ontwikkeling, voor zover niet eerder in dit besluit uitdrukkelijk als afwijking hiervan aangemerkt.

BIJLAGE B: BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn verschillende zienswijzen ingediend. Deze ontvingen wij van:

- Zw 1, op 15 september 2025;
- Zw 2, op 1 oktober 2025;
- Zw 3, op 13 oktober 2025.

Wij moeten voldoen aan de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarom hebben wij de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen die een reactie hebben ingediend, vervangen door een nummer. De NAW-gegevens van deze natuurlijke personen zijn bij ons bekend.

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 voorgestelde volumes zorgen voor een verlies van zonlicht op nabije percelen en in nabije woningen. Ook aan een nabij terras wordt bijna al het zonlicht ontnomen. Dat zou volgens de norm aanvaardbaar zijn, maar betekent wel een forse achteruitgang van de woonkwaliteit binnen het beschermd stadsgezicht; (zw1, 2, 3)
2. De voorgestelde balkons, raampartijen en deuren met glas zorgen voor een inbreuk op de privacy van derden en voor geluidsoverlast; (zw1, 2, 3)
3. De parkeerkelder met 30 parkeerplaatsen leidt tot extra verkeersbewegingen in smalle straten en tot extra parkeerdruk; (zw1, 2)
4. De bouwwerkzaamheden brengen risico op bouwoverlast en schade met zich mee. Heiwerkzaamheden zorgen voor zware trillingen die voor scheurvorming en verzakking kunnen zorgen. Die schade moet niet aanvaard worden alleen omdat die naderhand vergoed kan worden. Er moeten preventieve maatregelen genomen worden zoals bouwmethoden die trillingen uitsluiten. Ook kunnen de bouwwerkzaamheden voor wijzigingen in de grondwater- en waterhuishouding zorgen. De grondwaterbemaling geeft risico op zettingen, scheuren en verzakkingen. Daarnaast kan grondwater door de betonnen bak niet meer infiltreren, met extra wateroverlast in aangrenzende tuinen tot gevolg. Daarom moet er een hydrologisch onderzoek gedaan worden, moet het Hoogheemraadschap een waterhuishoudingsrapport krijgen en toetsen, moet het ontwerp aangepast worden met infiltratiekratten en dergelijke, en moet tijdens de bouw constante monitoring plaatsvinden. Tot slot staat er een monumentale tuinmuur in de buurt van de projectlocatie, die door de trillingen beschadigd kan raken; (zw1, 2)
5. De bouwmassa van 17 m aan de straatzijde en 11 m aan het binnenterrein past niet in het rijksbeschermd stadsgezicht en tast de cultuurhistorische waarden aan; (zw1, 2)
6. De quickscan concludeert dat nader onderzoek nodig is naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Tijdens de quickscan zijn bovendien sporen van vleermuisactiviteit gevonden. Ook wij zien 's avonds regelmatig vleermuizen vliegen en gebruik maken van de schuur op het binnenterrein. Wij maken ons zorgen over het verdwijnen van potentiële nest- en verblijfplaatsen van huismussen en gierzwaluwen. Zonder volledig vervolgonderzoek en een geldige ontheffing van de Provincie Zuid-Holland mag er niet gesloopt of gebouwd worden; (zw1, 2)
7. Dringend wordt verzocht om herziening van het bouwplan met beperking van volumes, raampartijen en bouwhoogten zodat het bestaande zicht, licht en wooncomfort van aangrenzende percelen niet onnodig wordt aangetast. (zw3)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. De gevolgen van het bouwplan passen inderdaad, zoals reclamanten ook stellen, binnen de grenzen van de Haagse bezonningsnorm. Dat het bouwplan bij omliggende woningen een deel van de bezonning wegneemt, erkennen wij. De Haagse bezonningsnorm heeft als doel een grens te stellen die ervoor zorgt dat woningen in ieder geval twee uur zonlicht blijven ontvangen (op de toetsingsdatums 19 februari en 21 oktober, op een hoogte van 75 cm in het midden van de gevel, zoals vermeld in de norm) terwijl er toch de mogelijkheid blijft bestaan om in de stad te bouwen. Nu het bouwplan aan deze norm voldoet, vinden wij de gevolgen van het bouwplan voor bezonning aanvaardbaar;
- ad 2. De huidige vergunning omvat alleen de beoogde bouwvolumes. Er wordt geen specifieke gevelindeling en geen verplichte verdeling in binnen- en buitenruimten vergund. Daarvoor moet de initiatiefnemer in de toekomst nog een nieuwe vergunning aanvragen. Niettemin kunnen de nu vergunde volumes inderdaad gebruikt worden voor onder meer glaspertijen en balkons. Dat levert niet zonder meer een onaanvaardbare situatie ten aanzien van privacy of geluidsproductie op. Bij normaal gebruik van balkons hebben burens geen overlast van elkaar. Vergelijk ook bijvoorbeeld galerijflats, waarbij balkons direct aan elkaar grenzen. Dat vergt simpelweg dat burens rekening met elkaar houden. Privacy is verder in beginsel een aangelegenheid tussen burens onderling. Het is in een stedelijke omgeving onmogelijk om te regelen dat vanuit een gebouw geen tuinen of vertrekken van andere gebouwen zichtbaar zijn. Wel biedt het Burgerlijk Wetboek aan burens de mogelijkheid om van elkaar te vorderen dat binnen twee meter van een erfgrans geen balkons of gevelopeningen gemaakt worden, maar dat moet als dat nodig is nadrukkelijk door partijen onderling via het civielrecht geregeld worden. Omdat in deze vergunning geen specifieke gevelindeling zit, is er niet op voorhand sprake van een botsing met het burensrecht;
- ad 3. De in de kelder voorziene parkeerplaatsen zorgen er juist voor dat de daarin geparkeerde voertuigen niet op de openbare weg geparkeerd worden. Bovendien komen toekomstige gebruikers van het gebouw niet in aanmerking voor parkeervergunningen. Dat de parkeerkelder verkeersbewegingen met zich meebrengt is inderdaad te verwachten, maar dat levert geen onaanvaardbare situatie op. Het gaat niet om aantallen verkeersbewegingen die in deze omgeving onmogelijk zijn;
- ad 4. De initiatiefnemer is ervan bewust dat het gaat om een omgeving met bouwtechnisch kwetsbare bebouwing en heeft het voornemen om trillingsarm te werken door gebruik te maken van in de grond gevormde fundatiepalen. Ook zal er preventief een nulmeting worden gedaan en een monitoringsplan worden opgesteld. In het bemalingsplan zal ook rekening gehouden worden met de aanwezigheid van kwetsbare fundaties in de omgeving, en er wordt alleen boven het grondwater gebouwd. Los daarvan gaat een omgevingsvergunning over wat er gebouwd wordt en waar, maar schrijft niet voor op welke manier de vergunning uitgevoerd moet worden. De uitvoerder is er zelf verantwoordelijk voor dat hij de bouwwerkzaamheden uitvoert zonder daarbij schade aan de eigendommen van derden te veroorzaken. De gemeente ziet er wel op toe dat de bouw geschiedt volgens de daarvoor geldende (veiligheids)regels, maar het blijft zo dat bouwschade en eventuele vorderingen een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen een eventuele benadeelde partij en de bouwer zijn;
- ad 5. Dat zijn wij niet met reclamanten eens. Zoals beschreven en gemotiveerd in bijlage A ('Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'), subkop 'overwegingen' is het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Daarnaast hebben wij de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed verzocht te beoordelen wat de gevolgen van het

voorlopige bouwplan voor de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn, en de commissie heeft daarop positief advies uitgebracht. Het advies is overgenomen in deze vergunning;

- ad 6. Het klopt dat er nader onderzoek nodig is. De initiatiefnemer heeft dat onderzoek inmiddels opgestart. Wij voorzien deze vergunning verder van de aanwijzing dat er mogelijk een omgevingsvergunning voor de Flora en Fauna-activiteit nodig is. Dat gegeven staat niet in de weg aan verlening van de nu gevraagde vergunning. De initiatiefnemer zal ervoor moeten zorgen dat hij zijn natuurtoestemming(en) heeft voordat hij met de werkzaamheden aanvangt;
- ad 7. Dat verzoek zal reclamant aan de aanvrager moeten voorleggen. Wij moeten op een aanvraag beslissen zoals deze is ingediend. Nu het project op zichzelf aanvaardbaar is, dienen wij het bestaan van mogelijke alternatieven buiten beschouwing te laten. Dat is alleen anders als er een alternatief bestaat waarvan op voorhand duidelijk is dat het een gelijkwaardig resultaat oplevert met aanmerkelijk minder bezwaren. Daarvan is echter geen sprake bij het bestaan van alleen een voorstel tot wijziging van het bouwplan, onder meer omdat dat geen concreet uitgewerkt voorstel is waarvan de ruimtelijke gevolgen zijn onderzocht en omdat het voor de hand ligt dat een inperking van volumes leidt tot een kleiner oppervlak aan woonruimte en commerciële ruimten dan in de huidige aanvraag is voorgesteld. Wel staat het reclamant vrij om met de aanvrager in overleg te treden over gewenste aanpassingen.

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

Communicatie met de buurt

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Laat de mensen in uw buurt op tijd weten wat uw plannen zijn en houd rekening met hen. Dit zorgt voor meer begrip en kan helpen om klachten en bezwaren te voorkomen. Er is een folder waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#).

Bij de verdere planuitwerking naar aanvraag omgevingsvergunning verzoeken wij u de omgeving door middel van participatie opnieuw te betrekken.

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

U heeft nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig voordat u uw initiatief kunt realiseren en/of gebruiken. U moet zelf nagaan welke dat zijn, welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn en op welke momenten u deze nodig heeft. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Omgevingsvergunning

Met deze vergunning heeft u nog niet de vergunningen die u nodig heeft om uw initiatief daadwerkelijk te kunnen realiseren. U heeft ook andere omgevingsvergunningen nodig. In ieder geval gaat dit om een omgevingsvergunning voor de:

- 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)';
- 'Bouwactiviteit (technisch)';
- 'Activiteit bouwwerk slopen in een beschermd stadsgezicht';
- 'Activiteit uitweg';
- 'Flora- en fauna-activiteit'.

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.

Bij de verdere uitwerking van het plan naar een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) wijzen wij op het volgende:

- het voorafgaand aan de vergunningaanvraag bespreken met de afdeling Archeologie van het rapport met de resultaten van het archeologisch booronderzoek en het advies over eventuele vervolgstappen;
- de beoordeling van de architectonische component van de invloed van de nieuwbouw op de waarden van het beschermd stadsgezicht door de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag;
- de toetsing van de definitieve invulling van de commerciële ruimte aan de vigerende bestemmingsplannen (omgevingsplan);
- nader bodemonderzoek naar de matige en sterke verhoogde gehalten aan lood om te bepalen of sprake is van een verontreiniging die de interventiewaarde overschrijdt in meer dan 25 m³ grond. Afhankelijk van dit onderzoek kunnen in het kader van de omgevingsvergunning sanerende maatregelen getroffen moeten worden alvorens men het gebouw in gebruik kan nemen;

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/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;

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;
- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-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 '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 <http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/peilhoogte-aanvragen/>;

Aandachtspunten

Privaatrecht

- 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.

Overig

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- Als uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten. Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.
Stappenplan:
 1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
 2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
 3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.Meer informatie kunt u vinden via www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/;
- Bij eventuele graafwerkzaamheden en grondverzet van verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- In de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308744) vindt u meer informatie over manieren om klimaatbestendigheid in relatie tot uw initiatief te bevorderen, zoals het realiseren van voldoende waterberging ter vermindering van droogte.

Documentenlijst Overzicht

Algemene informatie:

Dossier: VTH2024-00812
Type: Aanvraag omgevingsvergunning (WABO) behandelen
Omschrijving: bouwplan Scheveningseveer 17-23 Den Haag
Adres: Scheveningseveer

Datum Overzicht: 19-11-2025

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem
Bestandsnaam: Verlening omgevingsvergunning_638990488716468497.docx.pdf
Documentid: 38802663
Bestandsgrootte: 0,41