

# ONTWERP WATERVERGUNNING

D2017-04-001336/  
2017-003377

## 1 Inleiding

Dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Delfland (hierna: Delfland) hebben op 22 maart 2017 een aanvraag voor een watervergunning ontvangen van FRED Developers B.V. te Amsterdam.

De aanvraag betreft het gebruikmaken van een waterstaatswerk, of een beschermingszone waarvoor krachtens de Keur Delfland vergunning is vereist.

## 2 Conclusie

Met het in de vergunning opnemen van voorschriften wordt gewaarborgd dat de vergunning verenigbaar is met de doelstellingen van het waterbeheer. Gelet op de overwegingen kan de gevraagde vergunning worden verleend.

## 3 Besluit

Gelet op de Keur Delfland, de Waterwet en de overwegingen van deze vergunning, besluit het college van dijkgraaf en hoogheemraden als volgt:

- a) de gevraagde watervergunning te verlenen aan FRED Developers B.V., Pilotenstraat 39A, 1059 CA Amsterdam (hierna: vergunninghouder) voor het op het Deltaplein te Kijkduin, in de zeevering te Den Haag:
  1. aanleggen en hebben van commerciële voorzieningen, woningen en een parkeergarage;
  2. ontgraven van circa 16.680 m<sup>3</sup> zand;
  3. aanbrengen van het onder 2. bedoelde overschietend zand in het duingebied zeewaarts van de nieuwe bebouwing en het bestaande winkelcentrum;
- b) de volgende documenten deel te laten uitmaken van de vergunning, voor zover betrekking hebbende op de onder lid a) genoemde werken:

(ontvangen d.d. 22-03-2017)

1. tekening nr. A3-11b, d.d. 30-01-2017 (Dwarsdoorsnede oud en nieuw, Dwp 16);
2. tekening nr. A3-11b3, d.d. 2017 (werkplan; fase 1 incl. begrenzing stortlocatie);
3. tekening nr. O1-4 (3 bladen), d.d. 05-02-2016 (Stedebouwkundig plan Delta Plein – Kijkduin Bestaand & Nieuw);
4. tekening nr. O1-04, wijz. A, d.d. 26-11-2016 (Situatie en hoogte t.o.v. NAP);
5. tekening nr. (in 3D van ontgraving);
6. rapport nr. C03041.003002.0100, d.d. 23-12-2013 (Gebiedsontwikkeling Boulevard Kijkduin Waterkeringtechnische doorrekening);
7. memo d.d. 03-02-2016 (Aanvullende uitwerking gebiedsontwikkeling Kijkduin);
8. memo d.d. 04-04-2016 (Aanvullende uitwerking gebiedsontwikkeling Kijkduin);
9. memo nr. C03041.003002, d.d. 21-10-2016 (Kijkduin nadere beschouwing restaurant);
10. tekening (schermafbeelding) van locatie extra ruimte restaurant;

(ontvangen d.d. 04-04-2017; tekeningen allen d.d. 17-02-2017)

11. tekening nr. DO-S-001 (bestaande situatie);
12. tekening nr. DO-S-100 (plattegrond peil);
13. tekening nr. DO-S-101 (plattegrond peil +7500);
14. tekening nr. DO-S-300 (doorsneden nieuwbouw in bestaand);
15. tekening nr. DO-K-099 (plattegrond parkeerkelder totaal);
16. tekening nr. DO-K-100 (plattegrond begane grond totaal);
17. tekening nr. DO-K-101 (plattegrond 1e verdieping totaal);
18. tekening nr. DO-A-099 (blok A, plattegrond kelder);
19. tekening nr. DO-A-100 (blok A, plattegrond peil);
20. tekening nr. DO-A-101 (blok A, plattegrond 1e verdieping);
21. tekening nr. DO-A-200 (blok A, gevelaanzicht noordoost);
22. tekening nr. DO-A-201 (blok A, gevelaanzicht noordwest);
23. tekening nr. DO-A-202 (blok A, gevelaanzicht zuidwest);
24. tekening nr. DO-A-203 (blok A, gevelaanzicht zuidoost);
25. tekening nr. DO-A-300 (blok A, doorsnede A-B);

- 26. tekening nr. DO-A-301 (blok A, doorsnede B-B);
- 27. tekening nr. DO-B-099 (blok B, plattegrond parkeerkelder);
- 28. tekening nr. DO-B-100 (blok B, plattegrond begane grond);
- 29. tekening nr. DO-B-101 (blok B, plattegrond 1e verdieping);
- 30. tekening nr. DO-B-200 (blok B, gevelaanzicht noordoost);
- 31. tekening nr. DO-B-201 (blok B, gevelaanzicht noordwest);
- 32. tekening nr. DO-B-202 (blok B, gevelaanzicht zuidwest);
- 33. tekening nr. DO-B-203 (blok B, gevelaanzicht zuidoost);
- 34. tekening nr. DO-B-300 (blok B, doorsnede A-B);
- 35. tekening nr. DO-B-301 (blok B, doorsnede B-B);

(ontvangen d.d. 07-04-2017)

- 36. memo d.d. 05-04-2017 (Kijkduin nadere beschouwing restaurant: versie 2017);

(ontvangen d.d. 10-04-2017)

- 37. tekening nr. DO-K-099, d.d. 17-02-2017 (parkeerkelder met locatie tijdelijke afscheiding);

c) aan de vergunning de voorschriften, die zijn opgenomen in hoofdstuk 5, te verbinden.

#### **4 Ondertekening**

Delft,

namens Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland,  
de Teamleider Regulering en Planadvisering,

...

drs. W. van Harmelen

## 5 Voorschriften

### 5.1 Algemene voorschriften

#### 5.1.1 Algemeen

1. De start- en einddatum van de vergunde werkzaamheden moeten ten minste één week van tevoren worden gemeld aan Delfland.
2. Tijdens de werkzaamheden moet ter plaatse een (kopie) exemplaar van deze vergunning aanwezig zijn.
3. Er moet minimaal één persoon worden aangewezen die in het bijzonder belast is met het toezien op de naleving van deze vergunning, waarmee door of namens Delfland in spoedgevallen overlegd kan worden.
4. Alle krachtens deze vergunning te verrichten werkzaamheden worden, indien eenmaal aangevangen en zover redelijkerwijs mogelijk, onafgebroken en met spoed voortgezet.
5. Direct nadat de werken voltooid zijn, moeten alle daarbij gebruikte werktuigen, materialen en (hulp)werken, en ook de resterende (niet-gebruikte) materialen en het afval worden opgeruimd en afgevoerd.
6. Calamiteiten, schade aan waterstaatkundige voorzieningen, verstoring van de waterhuishouding of andere bijzondere omstandigheden waardoor niet aan de vergunning kan worden voldaan, moeten direct worden gemeld en schriftelijk bevestigd aan Delfland. Aanwijzingen van Delfland moeten direct worden opgevolgd.
7. Alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen moeten worden getroffen, om te voorkomen dat het watersysteem schade lijdt ten gevolge van het gebruik van de vergunning en bij onvoorziene voorvallen.
8. Een adreswijziging van de vergunninghouder moet binnen twaalf weken worden gemeld aan Delfland.
9. Delfland kan de vergunninghouder verplichten de werken waarvoor vergunning is verleend, te wijzigen of te verwijderen of verplaatsen, indien dit noodzakelijk is voor het uitvoeren van beheers-, of onderhoudshandelingen door of namens Delfland of anderszins in het belang van de waterstaat.

#### 5.1.2 Uitvoeringstermijn

De vergunde werkzaamheden moeten zijn uitgevoerd binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning.

### 5.2 Zeewering

#### 5.2.1 Werken in de zeewering

1. De in de zeewering te verrichten grondroering moet worden beperkt tot hetgeen noodzakelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden.
2. De werken mogen geen grotere afmetingen hebben en niet dieper worden gefundeerd dan op de tekeningen is aangegeven.
3. Direct na het aanleggen van de werken moeten ingravingen worden gedicht met zand en in aansluiting op de omgeving worden bekleed.
4. Alle kaal gemaakte en niet bebouwde oppervlakken moeten, zowel tijdens de uitvoering als na het gereedkomen van de werkzaamheden, blijvend tegen verstuiving worden beschermd.
5. Ter plaatse van de uit te voeren werken mag geen overschietend zand of ander korrelig bodemmateriaal blijvend uit de zeewering worden verwijderd. Eventueel ongeschikt bevonden materiaal moet worden vervangen door geschikt bodemmateriaal.
6. Al het vrij gekomen zand (circa 16.680 m<sup>3</sup>) moet worden verwerkt binnen het waterstaatswerk en tussen de raaien 10592 en 10623.

## 6 Aanvraag

### 6.1 Locatie

De werkzaamheden of activiteiten vinden plaats nabij:

Adres: Deltaplein

Plaats: Kijkduin, gemeente Den Haag

Het betreft de volgende percelen, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie 03H, nrs. 7853, 7992 (allen eigendom van de gemeente Den Haag) en nr. 8088 (eigendom van Delfland).

### 6.2 Aanleiding

De vergunninghouder wil een nieuw winkelgebied realiseren met woningen en parkeergelegenheid.

### 6.3 Handelingen waarvoor vergunning wordt aangevraagd

Bij de werkzaamheden zijn de volgende waterstaatswerken betrokken: primaire waterkering (zeewering), zone waterstaatswerk.

De werken die in deze watervergunning worden vergund, omvatten nieuwe bebouwing met een parkeerkelder.

De huidige aanvraag heeft enkel betrekking op de eerste fase van de ontwikkeling van Nieuw Kijkduin. Dit betreft enkel de nieuwbouw naast het huidige winkelcentrum en dus niet het slopen/vernieuwen van het huidige winkelcentrum. De herinrichting van de openbare ruimte (boulevard, Deltaplein), de mogelijke aanleg van een tunnel/ ondergrondse fietsenstalling (en een tijdelijke inrit) maakt geen onderdeel uit van de aanvraag.

## 7 Toetsing van de aanvraag aan de doelstellingen van het waterbeheer

### 7.1 Algemene overwegingen

De Waterwet omschrijft in artikel 2.1 het toetsingskader voor de beslissing op de aanvraag. In dit artikel zijn de algemene doelstellingen aangegeven die richtinggevend zijn bij de uitvoering van het waterbeheer. De doelstellingen zijn gericht op:

- voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

De doelstellingen van het waterbeheer zijn geconcretiseerd in regelgeving en beleid. Bij de toetsing of de aangevraagde werkzaamheden verenigbaar zijn met de doelstelling van de Waterwet wordt getoetst aan deze regelgeving en beleid. De aangevraagde werkzaamheden zijn getoetst aan:

- de Keur Delfland;
- het Waterbeheerplan Delfland 2010 – 2015;
- het Delflands Algemeen Waterkeringen Beleid van april 2010;
- de Tussennotitie Kust van juni 2014;
- de Beleidsregel Medegebruik Zeewering van juni 2014.

De aangevraagde werken zijn in overeenstemming met bovengenoemd toetsingskader. Met het in de vergunning opnemen van voorschriften wordt gewaarborgd dat de vergunning verenigbaar is met de doelstellingen van het waterbeheer. Gelet op de overwegingen wordt de gevraagde vergunning verleend.

7.2 Overwegingen voor het gebruik maken van een waterstaatswerk, een beschermingszone of een profiel van vrije ruimte waarvoor krachtens de Keur Delfland vergunning is vereist

### **7.2.1 Overwegingen t.a.v. de beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste (veiligheid en waterkwantiteit)**

#### *Zandbalans*

Ten behoeve van een nieuwe ondergrondse parkeergarage wordt circa 16.680 m<sup>3</sup> grond ontgraven. Al het overschietende zand wordt in de directe omgeving verwerkt namelijk als grondaanvulling in het voorliggende duingebied. De vergunninghouder zal de inpassing van het zand in het duingebied de komende periode verder uitwerken in samenwerking met alle betrokken stakeholders.

#### *Analyse waterveiligheid*

Vanaf 2012 is voor de herontwikkeling Kijkduin Bad een intensief overlegtraject doorlopen met de gemeente, projectontwikkelaar(s), adviesbureau Arcadis en Delfland. De bij de aanvraag ingediende rapporten (zie besluit onder 3.b. 6 t/m 9 en 36) maken inzichtelijk hoe naar de kustveiligheid is gekeken in relatie tot de toekomstige ontwikkelingen. Hierbij is destijds ook een doorkijk gemaakt naar de nieuwe normering Waterveiligheid waarbij naar voren kwam dat de overgang naar de nieuwe normering geen noemenswaardig effect heeft voor een zandige kust.

#### *Extra ruimte bij restaurant/verlagen terras*

Het bij de aanvraag ingediende rapport d.d. 05-04-2017 (zie besluit onder 3. b. 36) heeft betrekking op een verandering ten opzichte van de oorspronkelijke plannen. Er is een extra ruimte toegevoegd tussen stramien A-A en A-C, ten behoeve van het restaurant 'onder' de boulevard. Op deze manier is een entree mogelijkheid gecreëerd op het bovenliggende plein voor het betreffende restaurant. Deze ruimte (7,5 m x 12,2 m) komt op NAP +12 m. Het terras van de restaurants komt op NAP +12 m (was NAP +12,5 m). Uit het rapport blijkt dat de voorgestelde ingrepen niet leiden tot een achteruitgang van de veiligheid, als het zand wordt verwerkt in het voorliggende duingebied.

#### *Aanleghoogten*

Het bouwpeil (peil=0) is NAP +12,5 m. De kelderbak komt drie meter lager op NAP +9,5 m. De huidige boulevard ligt thans op NAP +12,5 m en wordt uiteindelijk 4,5 m verhoogd (in grond). Ter plaatse van het restaurant wordt de boulevard over (het dak van) het restaurant aangelegd.

#### *Tijdelijke afscheiding*

Er wordt een tijdelijke grondkerende CSM-wand geplaatst als afscheiding tussen fase 1 en de bestaande bebouwing. De wand zal tot maximaal drie meter dieper dan de kelderbak komen (NAP +6,5 m). De muur heeft geen gevolgen voor de afslaglijn, want de afslag over 200 jaar komt tot circa 140 m landinwaarts van de Rijksstrandpalenlijn (dat is ongeveer de gevellijn van de huidige restaurants). Het muurdeel evenwijdig aan de kustlijn ligt veel meer landinwaarts en vormt geen probleem.

#### *Planning*

De ontgravingswerkzaamheden zijn gepland van 1 september tot 1 oktober 2017. Omdat al het overschietende zand ter plaatse (en zeewaarts) wordt verwerkt, bestaat hiertegen geen bezwaar. De nieuwbouw zal in totaal circa 18 maanden gaan duren.

De aangevraagde werkzaamheden hebben in de definitieve situatie geen effect op de veiligheid en de waterkwantiteit. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden kunnen er evenwel negatieve effecten optreden. Door voorschriften op te nemen in deze vergunning worden de belangen van het waterbeheer voldoende beschermd. Hierdoor is er vanuit dit aspect geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning.

#### *Onderhoud werken*

In de Keur Delfland is bepaald dat de eigenaar van het werk verplicht is om het werk in zodanige staat te houden dat geen nadelige gevolgen ontstaan voor het waterstaatswerk. Dezelfde verplichtingen gelden ook voor zakelijk en persoonlijk gerechtigden en gebruikers.

### **7.2.2 Overwegingen t.a.v. de bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen (waterkwaliteit)**

De aangevraagde werkzaamheden hebben geen effect op de waterkwaliteit.

### 7.2.3 Overwegingen t.a.v. de maatschappelijke functievervulling door watersystemen

De aangevraagde werkzaamheden hebben geen gevolgen voor de maatschappelijke functievervulling door watersystemen zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Waterwet. Van een dergelijke functie is sprake als een maatschappelijke functie voor een waterstaatswerk is aangewezen in een provinciaal waterplan of een waterbeheerplan. De provincie Zuid-Holland heeft in het regionale waterplan geen maatschappelijke functies van de betrokken waterstaatswerken aangewezen, noch voorzien in de mogelijkheid voor Delfland om deze aan te wijzen in het waterbeheerplan.

### 7.3 Overwegingen t.a.v. andere belangen

Bij Delfland zijn de volgende belangen van derden bekend.

#### *Gemeente Den Haag*

Voor de werken is een omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente, zie OLO nr. 2805938. Daarnaast zal de gemeente als grondeigenaar toestemming moeten geven voor het herinrichten van het duingebied.

#### *Provincie Zuid Holland/Omgevingsdienst Haaglanden*

Voor de werken is een Natuurbeschermingswet-vergunning aangevraagd. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is gemandateerd om namens de provincie Natuurbeschermingswet-vergunningen af te geven voor activiteiten in en nabij Natura 2000-gebieden. De duinen ter plaatse van de bouwlocatie zijn grotendeels aangewezen als Natura 2000-gebied (Solleveld & Kapittelduinen en Westduinpark & Wapendal). De vergunninghouder is over de precieze inpassing van het zand in het duingebied in gesprek met de betrokken stakeholders.

Bij Delfland zijn geen andere belangen bekend die zijn betrokken bij de aangevraagde werkzaamheden en waarmee rekening moet worden gehouden waar het gaat om de wijze waarop de te vergunnen handeling wordt uitgevoerd en de in verband daarmee aan de vergunning te verbinden voorschriften.

## 8 Procedure

### 8.1 Algemeen

De vergunning wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### *Aanvullende informatie*

Per brief d.d. 07-04-2017 (nr. D2017-03-002579) heeft Delfland de aanvrager geïnformeerd over de procedure en gevraagd om aanvullende informatie.

De volgende aanvullende informatie is ontvangen:

Per mail d.d.	Geregistreerd onder nummer	Omschrijving	Toelichting
04-04-2017	D2017-04-000770 D2017-04-001329	tekeningen	zoals ingediend bij aanvraag Omgevingsvergunning
07-04-2017	D2017-04-000799	memo Arcadis d.d. 07-04-2017	Aanvullende berekening m.b.t. extra ruimte bij restaurant en het verlagen van het terras
10-04-2017	D2017-04-000861	tekening locatie CSM-wand	tijdelijke wand tijdens bouw fase 1
12-04-2017	D2017-04-001329	reactie op brief d.d. 07-04-2017	toelichting scope aanvraag;

Per brief d.d. 07-04-2017 (nr. D2017-03-002593) heeft Delfland de gemeente Den Haag geïnformeerd over de aanvraag watervergunning.

De bij de aanvraag meegezonden bijlagen, anders dan vermeld in hoofdstuk 3 onder b), zijn voor kennisgeving aangenomen en maken geen onderdeel uit van dit besluit.

## 8.2 Zienswijzen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen aanvrager en andere belanghebbenden, gedurende een periode van zes weken vanaf de dag waarop de ontwerpvergunning ter inzage is gelegd, schriftelijk of mondeling hun zienswijze over de ontwerpvergunning naar voren brengen bij Delfland.

## 8.3 Beroepsprocedure

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden met ingang van de dag na die waarop de vergunning ter inzage is gelegd gedurende zes weken tegen deze vergunning beroep instellen bij de rechtbank. Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen over het ontwerp van deze vergunning naar voren heeft gebracht.

Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag, onder overlegging van een afschrift van deze vergunning. Voor de behandeling van het beroepschrift wordt een bedrag aan griffierecht geheven. De griffier van de rechtbank wijst de indiener van het beroepschrift na de indiening op de verschuldigdheid van het griffierecht en bericht de indiener binnen welke termijn en op welke wijze het verschuldigde griffierecht moet worden voldaan.

De vergunning treedt in werking na bekendmaking. Op grond van artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht schorst het beroep de werking van dit besluit niet. Gelet hierop kan, indien tegen dit besluit beroep wordt ingesteld, tevens een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend.

Het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Sector bestuursrecht van de Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Voor het treffen van een voorlopige voorziening is eveneens een griffierecht verschuldigd.

Het is ook mogelijk om digitaal een beroepschrift of een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Indien de rechtbank het beroep gegrond verklaart, kan zij Delfland bij tussenuitspraak in de gelegenheid stellen om de aangeduide gebreken, binnen een daartoe gestelde termijn, weg te nemen.

## 9 Mededelingen

- I. Een afschrift van de ontwerpvergunning is verzonden aan
  - de gemeente Den Haag, afdeling Bestuursdienst Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag;
  - de Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Toetsing & Vergunningverlening, Postbus 14060, 2501GB Den Haag.
- II. Bouwen op de vooroever, het strand of binnen de afslagzone is geheel voor eigen risico. Juist deze (buitendijkse) gebieden maken deel uit van het dynamische deel van de zeekering. Afslag bij hevige storm is hier altijd mogelijk. Als gevolg van hoge waterstanden kan schade ontstaan aan gebouwen en constructies. Ook de instandhouding van het maaiveld wordt hier niet gegarandeerd zolang de veiligheid van de waterkering niet in het geding is. Delfland verleent in deze gebieden onder strenge voorwaarden een vergunning maar sluit risico op schade niet uit.