

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201711611

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het realiseren van een gebouw voor een binnenattractie in de kelder en deels op de begane grond, met daarboven een paviljoen van twee bouwlagen ten behoeve van horecaruimten met terras ter plaatse van de te slopen voormalige sauna met casino Strandweg 13F

Adres: Strandweg 13F

Datum Besluit (P) (GG): 14-12-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6563686.out.pdf

Documentid: 33101379

Bestandsgrootte: 316727



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Strandweg 13F

Uw brief van

n.v.t.

Ons kenmerk

201711611/6563686

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer [Geanonimiseerd],

Op 22 juni 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van een gebouw voor een binnenattractie in de kelder en deels op de begane grond, met daarboven een paviljoen van twee bouwlagen ten behoeve van horecaruimten met terras ter plaatse van de te slopen voormalige sauna met casino Strandweg 13F ontvangen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is

De motivering van onze beslissing is opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlagen, waarin voor de activiteiten de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden heeft met ingang van 20 oktober 2017 gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd (bijlage 3). Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

[Geanonimiseerd]

Deze uitgebreide omgevingsvergunning, treedt met toepassing van artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onverwijld in werking op grond van de volgende motivering:

In de planning voor alle uit te voeren werkzaamheden wordt uitgegaan van een casco oplevering eind 2018 en een casco oplevering horeca in het eerste kwartaal van 2019. Dit heeft niet alleen met contractuele verplichtingen te maken, maar bovenal ook met het streven om de overlast van de realisatie van het casco te beperken tot slechts één badseizoen.

Het nieuwe badseizoen gaat op 1 maart 2018 van start. Uit veiligheidsoverwegingen is het van groot belang dat de sloop van de bestaande bebouwing vóór 1 maart 2018 is afgerond. De noodzakelijke sloopwerkzaamheden vormen immers een verhoogd risico voor de grote aantallen mensen op de boulevard. De gemeente wil het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van sloop- en bouwverkeer tussen de grote aantallen mensen daarom zo veel mogelijk beperken.

Alvorens te kunnen starten met de sloop moet ten behoeve van de veiligheid van het achterliggende appartementencomplex Rederserf eerst een (grondkerende) CSM-wand worden geplaatst. Deze wand maakt onderdeel uit van deze vergunning. Op dit moment heeft het huidige Vitalizee-gebouw deze grondkerende functie op zich genomen. Zonder realisatie van deze CSM-wand loopt het hoger gelegen Rederserf-niveau inclusief opstellen het onaanvaardbare risico de boulevard op te schuiven wanneer het huidige Vitalizee wordt gesloopt. Terugrekenend vanaf de datum dat de sloop voltooid moet zijn, is van belang dat deze CSM-wand in december 2017 wordt geplaatst. Deze CSM-wand heeft na plaatsing namelijk circa twee weken uithardingstijd. Gelet op de duur die met de sloopwerkzaamheden is gemoeid dient de aannemer begin januari 2018 te kunnen starten met de sloopwerkzaamheden om zodoende vóór 1 maart 2018 alle sloopwerkzaamheden te hebben voltooid.

Bij de sloop komt een grote hoeveelheid sloopafval vrij, welke tijdelijk wordt opgeslagen op het strand op een locatie die bestemd is en gedurende het seizoen bezet wordt door een paviljoen, alwaar het tot puin vermalen wordt alvorens de afvoer via de boulevard plaatsvindt. Deze werkwijze is mogelijk tot eind februari 2018. Vanaf dat moment gaan de strandtenten met de opbouw van hun paviljoens beginnen. Het hiervoor genoemde strandgedeelte moet daarom vóór 1 maart worden vrijgemaakt zodat de daar vergunde strandpaviljoens kunnen worden opgebouwd.

In het korte tijdsbestek tot eind februari 2018 dient de aannemer derhalve het gehele gebouw te slopen, op te slaan, te vermalen en af te voeren, wat alleen mogelijk is als in december 2017 de sloopveiligheidsmaatregel (lees CSM-wand Rederserf) aangebracht kan worden zodat in 2018 direct begonnen kan worden met slopen.

Gelet op alle bovengenoemde belangen laten wij deze belangen prevaleren boven de belangen van derden bij een uitgestelde inwerkingtreding. Gelet op het algemeen belang van een veilige sloop van de bestaande bouw en de wens om de sloopwerkzaamheden buiten het badseizoen te laten plaatsvinden, is reeds voorafgaand aan de indiening van de (formele) bouwaanvraag met de aanvrager besproken dat begonnen kan worden met de uitvoering van de werkzaamheden direct nadat de omgevingsvergunning

is verleend. Daarbij is in aanmerking genomen dat een ieder een zienswijze heeft kunnen indienen met betrekking tot het voornemen de omgevingsvergunning onverwijld in werking te laten treden, zoals neergelegd in het ontwerp besluit. De ingediende zienswijzen hebben evenwel geen aanleiding gegeven om de omgevingsvergunning onverwijld in werking te laten treden, te herzien.

Wij wijzen u erop, dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen met een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage 1 (beoordeling activiteiten)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Bijeenkomstfunctie', 'Winkelfunctie', 'Kantoorfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 4' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' zijn opgenomen;
- de Welstandsnota.

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning (waaronder wordt begrepen: atelier, attracties/attractiepark, bioscoop, bowlingbaan, casino, congrescentrum, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziektheater), detailhandel, dienstverlening, horeca, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, (gebouwde) parkeervoorzieningen, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt onder andere dat de gebouwen zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak en de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met artikel 8.2, lid 1 onder a en b, van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen met overschrijding van het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak en de hoogte. Op grond van artikel 30, lid 1 onder a en b, van het bestemmingsplan is het mogelijk af te wijken van de voorgeschreven maat ten aanzien van de bouwhoogte met maximaal 15% en het bouwvlak tot een maximum van 3 m.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voet- en fietspaden, toegangsportalen, ontluchtingselementen en daarmee vergelijkbare bouwwerken en terrassen ten behoeve van de aangrenzende bestemming horeca, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn onder andere luifels (maar niet ten behoeve van aangrenzende bebouwing) toegestaan, maar het bouwen van gebouwen niet. De aanvraag is aldus ook in strijd met artikel 19, lid 1 en 2, van het bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterhuiskundige en/of waterstaatkundige functies, waterlopen, waterberging, waterkering en het behoud, herstel en verbetering van de waterhuishouding, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt dat ten dienste van deze dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan en ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken zijn toegestaan.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag dus ook in strijd is met artikel 25, lid 2, onder b, van het bestemmingsplan vanwege het bouwen van een bouwwerk niet ten dienste van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op grond van artikel 25, lid 3, van het bestemmingsplan is het mogelijk hier van af te wijken onder de voorwaarde dat het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen, hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder en de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen.

De aanvraag is tevens in strijd met artikel 28, lid b, van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat, indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in de bijlage van de bestemmingsplanregels ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's, fietsen en bromfietsen alsook voor het laden of lossen van goederen, ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Op grond van artikel 30, lid 2 onder b, van het bestemmingsplan is het mogelijk hier van af te wijken.

Vorenstaande 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 planregel(s). Wij zijn bereid de afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan afdeling 5.1, artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de energieprestatiecoëfficiënt (hierna: EPC).

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond middels het overleggen van een overeenkomst tussen aanvrager en de Stichting Klimaatfonds Haaglanden. Op grond van artikel 5.2, lid 3, van het Bouwbesluit 2012, NVN 7125 en NEN 7125 is het mogelijk binnen een straal van tien kilometer van het gebouw waarop deze omgevingsvergunning ziet een maatregel te treffen voor de opwekking van duurzame energie, waarmee de EPC van dit gebouw wordt gecompenseerd. Een belangrijke voorwaarde voor het toepassen van NVN 7125 en NEN 7125 is dat het gebouw maximaal een EPC heeft van 1,33 x de EPC-eis. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Met bovengenoemde oplossing is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 aangetoond dat het bouwwerk of gebruik daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen adviezen

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, is gevraagd advies uit te brengen over de voorgenomen activiteiten in relatie tot de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de eventuele voorwaarden die in het kader hiervan aan deze activiteiten verbonden moeten worden. Het advies luidt als volgt:

Bij het bestemmingsplan is bepaald, dat bij bouwplannen waarbij de werkzaamheden een bodemverstoring tot gevolg hebben met oppervlakte groter dan 50 m² en een diepte van meer dan 50 cm, nadere eisen kunnen worden gesteld in het kader van de archeologische monumentenzorg. Aangezien het voorliggende bouwplan beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt, dient in het kader van de omgevingsvergunning de archeologische waarde van het plangebied te worden vastgesteld door middel van archeologisch vooronderzoek. Op basis daarvan besluit de gemeente of aan de vergunning voorwaarden worden verbonden in het kader van de archeologische monumentenzorg (bijvoorbeeld een opgraving).

Voor het plangebied is recentelijk archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat er zich in het plangebied geen archeologische sporen en resten bevinden die door de voorgenomen grondwerkzaamheden bedreigd worden. Daarom heeft de gemeente, in haar rol van bevoegd gezag, besloten dat conform de nu ingediende stukken aan de vergunning geen voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg verbonden worden.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 12 juli 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Bijzondere stedelijke gebieden' van de Welstandsnota. Het advies luidt als volgt:

De commissie kan niet instemmen met de vormgeving van de nieuwbouw. Zij onderschrijft de opzet van een steenachtige onderbouw die meedoet in de bebouwing langs de boulevard en een bovenbouw als een paviljoen. Met de voorgestelde architectonische uitwerking wordt het concept nog niet waargemaakt. Bepalend hierbij zijn de afwerking en de kleurstelling van de 'dakranden' van de onder- en bovenbouw.

De commissie maakt bezwaar tegen de vormgeving en inrichting van het dak van de bovenbouw. Uitgangspunt moet zijn een dak als een duinlandschap. Met het voorgestelde dakpakket is een duinlandschap niet mogelijk. Daarnaast wordt de uitstraling van een landschap teniet gedaan door de toevoeging van zonnepanelen. Een dak als een landschap is leidend. Met de relatief kleine maat van het dak en de grote zichtbaarheid ziet de commissie geen mogelijkheden voor zonnepanelen. De commissie vraagt een voorstel voor toevoegingen aan de nieuwbouw, zoals reclame-uitingen en zonwering. Deze toevoegingen zouden in samenhang met de gevels moeten worden ontworpen om verrommeling van de eenduidige opzet van het gebouw te voorkomen.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij op 11 september 2017 een gewijzigd bouwplan van u ontvangen.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 20 september 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Bijzondere stedelijke gebieden' van de Welstandsnota. Het advies luidt als volgt:

De commissie kan nog steeds niet instemmen met de vormgeving van de nieuwbouw. Zij onderschrijft de opzet van een steenachtige onderbouw die meedoet in de bebouwing langs de boulevard en een bovenbouw als een paviljoen. De commissie is echter nog steeds niet overtuigd van het ontwerp van de vijfde gevel, het dak. Hoewel het aantal zonnepanelen is gereduceerd en de installaties verzonken liggen, vormt het dak nog steeds geen duinlandschap. Het groenoppervlak is nog steeds minimaal en een bloemrijke vegetatie is niet passend bij de duinvegetatie in de omgeving. De commissie pleit voor een vijfde gevel, en indien die niet de vorm van een duinlandschap aan kan nemen, dient het op een andere wijze hoogwaardig te worden vormgegeven.

De commissie betwijfelt het uitsluiten van een geïntegreerde zonwering in het ontwerp. Zij acht de noodzaak voor zonwering bij dit ontwerp en op deze locatie groot. Zonwering zou in samenhang met de gevels ontworpen moeten worden om verrommeling van de eenduidige opzet van het gebouw te voorkomen.

De commissie pleit voor het weergeven van de bebouwing in het ontwerp voor de openbare ruimte om deze in de juiste context te kunnen beoordelen. De commissie vraagt om bemonstering van de 'dakranden' van de onder- en bovenbouw.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij op 26 september 2017 wederom een gewijzigd bouwplan van u ontvangen.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 4 oktober 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Bijzondere stedelijke gebieden' van de Welstandsnota. Het advies luidt als volgt:

De commissie stemt in met de opzet en architectonische uitwerking van de nieuwbouw. De opzet van een steenachtige onderbouw die meedoet in de bebouwing langs de boulevard en een bovenbouw als een paviljoen is overtuigend vormgegeven en uitgewerkt. Het samenvoegen van de installaties op het dak onder een rooster in de kleur van de begroeiing op het dak - afgestemd op de vegetatie in het ontwerp voor de openbare ruimte rondom het plan en de vegetatie in de omgeving - levert een hoogwaardige vijfde gevel op, die een waardevolle toevoeging is aan de omgeving. De commissie gaat er daarbij vanuit dat het dak wordt uitgevoerd zoals voorgesteld, het woord 'indicatief' niet van toepassing is.

De commissie kan instemmen met de zonwering in de vorm van parasols die door middel van permanente, geïntegreerde voorzieningen in de vloer van het terras van de begane grond en de verdieping kunnen worden opgezet.

De voorgestelde materialen en de toepassing daarvan zijn eenduidig en consequent.

Een voorstel voor reclame-uitingen is nog niet beoordeeld en ziet de commissie graag op een later moment.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 25 september 2017 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Bouwen’ de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Nader in te dienen constructieve gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie. De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:
 - productspecificatie;
 - testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;
 - laagdikte berekeningen;
 - applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;
 - inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
 - rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.
 - noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.*
- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;

- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone 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 gegevens waaruit blijkt dat de constructie voldoet met betrekking tot ontploffingsdruk;
noot: In ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB. De omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk.
- de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
- 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 bloot gesteld 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.
- de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
- de gegevens van buitenlandse bouwproducten;
noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - de gegevens van de soilmix-wand inclusief berekeningen met een werkschrijving, een voorstel voor kwaliteitscontrole tijdens de werkzaamheden en controle van de druksterkte van de groutwand;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen;

- een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
- een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde (constructie)tekeningen en -berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nader in te dienen bouwfysische gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

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

- Een berekening van de EPC-coëfficiënt waarin aangetoond wordt dat gebruik gemaakt wordt van artikel 5.2, lid 3, van het Bouwbesluit en gerekend wordt met een getrapte EPC. De uitgangspunten en voorwaarden dienen in de definitieve EPC-rapportage opgenomen te worden die duidelijk en overzichtelijk is waarbij tevens de aspecten genoemd onder art 5.2, lid 4, van het Bouwbesluit behandeld dienen te worden.
- Gegevens en bescheiden waarmee aannemelijk gemaakt wordt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen in relatie tot de ventilatievoorzieningen. De voorzieningen worden weggewerkt onder een Dejerooster om het dakaanzicht te verbeteren. Hierbij dient nog wel aandacht besteed te worden aan het handhaven van voldoende afstand tussen toe- en afvoervoorzieningen voor ventilatie. Hiervan dient een uitgewerkte tekening/berekening te worden overgelegd.
- Gegevens en bescheiden waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen met betrekking tot toiletruimten.
Toelichting: De toiletruimten dienen te voldoen aan de minimale maat van 0,9 m x 1,2 m. Hangtoiletten kunnen worden toegestaan onder voorwaarde, dat de minimaal resterende ruimte van tenminste 0,5 m vóór de toiletpot resteert.
Voor wat betreft de bijeenkomstfunctie mogen op een toiletruimte niet meer dan 30 personen worden aangewezen. Voor wat betreft de winkelfunctie dient minimaal 1 toiletruimte aanwezig te zijn.
- Gegevens en bescheiden waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen met betrekking tot de integraal toegankelijke toilet- en badruimte
Toelichting: Een integraal toegankelijke toiletruimte in de winkel-bijeenkomstfunctie ontbreekt nog. Deze dient alsnog op tekening te worden aangegeven.
- Detailtekeningen van de onderdorpels.
Toelichting: Tussen boulevard (Strandweg) en entrees gelegen aan de boulevard units 1.1 t/m 1.4 is al een maximaal hoogteverschil van 0,02 m. Bij de uitvoering dient aandacht te worden geschonken een goede aansluiting zonder hoogteverschillen groter dan 0,02m.
Bij de detaillering dient rekening gehouden te worden met een maximaal hoogteverschil van 0,02 m. De hoogte van de onderdorpel mag maximaal 0,02 m zijn (eventueel in combinatie met een helling niet steiler dan 1:6 over een hoogteverschil van maximaal 0,05m).

U dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nader in te dienen overige gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De hierna genoemde gegevens met betrekking tot de brandveiligheid moeten minimaal drie weken voor aanvang van de desbetreffende handeling, te worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiligingsinstallaties, te weten:
 - Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie;
 - Een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie
- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.

U dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, in samenspraak met de Veiligheidsregio Haaglanden zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen, berekeningen en rapporten op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24)

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

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

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (artikel 1.25)

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

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

Toiletruimten (afdeling 4.2).

Toiletruimten 1.12 kelder en 0.14 zijn nog niet ingedeeld. De toiletruimten dienen te voldoen aan de minimale maat van 0,9 m x 1,2 m.

De minimaal resterende ruimte vóór de toiletpot dient ten minste 0,5 m te zijn.

Voor wat betreft de bijeenkomstfunctie mogen op een toiletruimte niet meer dan 30 personen worden aangewezen.

Voor wat betreft de winkelfunctie dient per winkel minimaal één toiletruimte aanwezig te zijn.

Bereikbaarheid en toegankelijkheid (afdeling 4.4, artikel 4.22 en 4.23)

Alle toe- en doorgangen dienen te voldoen aan minimaal 0,85 m of (in een toegankelijkheidssector) aan minimaal 1,2 m breedte en hoogte 2,3 m conform Bouwbesluit.

Integraal toegankelijke toilet- en badruimte (afdeling 4.4, artikel 4.25)

Een integraal toegankelijke toilet winkelfunctie/bijeenkomstfunctie ontbreekt nog. Deze dient alsnog op tekening aangegeven te worden.

De binnenmaten van het IT-toilet dienen minimaal 1,65 m breed x 2,2 m lang meter te zijn.

Zie voor de inrichting en bruikbaarheid van het integraal toegankelijk toilet het Handboek voor Toegankelijkheid (6e druk ev.).

Hoogteverschillen, Details onderdorpels (afdeling 4.4, artikel 4.27)

Tussen boulevard (Strandweg) en entrees gelegen aan de boulevard units 1.1 t/m 1.4 is al een maximaal hoogteverschil van 0,02 m. Bij de uitvoering dient aandacht besteed te worden aan een goede aansluiting zonder hoogteverschillen groter dan 0,02m.

Bij de detaillering dient rekening gehouden te worden met een maximaal hoogteverschil van 0,02 m.

De hoogte van de onderdorpel mag maximaal 0,02 m zijn (eventueel in combinatie met een helling niet steiler dan 1:6 over een hoogteverschil van maximaal 0,05m).

Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (afdeling 6.10, artikel 6.48 en 6.49)

Alle gebruiksfuncties met een toegankelijkheidssector zijn vanaf het aansluitende terrein bereikbaar voor iedereen (inclusief rolstoelgebruikers). De toegankelijke routes tussen de (hoofd-)toegang en het aansluitend terrein is aangeven op tekening en voldoen.

Bij een hoogteverschil van meer dan 0,02 m moet dat hoogteverschil zijn overbrugd door een hellingbaan.

Zie voor de eisen aan een hellingbaan afdeling 2.6 Bouwbesluit. Het Bouwbesluit kent geen hellingen groter dan 1 m. Zie verder artikel 4.27 Bouwbesluit.

Tijdig vaststellen van brand (afdeling 6.5, artikel 6.20, lid 1)

De omschreven uitgangspunten waaraan de brandmeldinstallatie dient te voldoen zijn akkoord bevonden. Het programma van eisen dient ter goedkeuring te worden ingediend.

Vluchten bij brand (afdeling 6.6, artikel 6.23, lid 1)

De omschreven uitgangspunten waaraan de ontruimingsalarminstallatie dient te voldoen zijn akkoord bevonden. Het programma van eisen dient ter nader goedkeuring te worden ingediend.

Invloed op belendingen (afdeling 8.1)

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.
- De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt:
- De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden.
- Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.
- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.
- 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.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Deze activiteit is getoetst aan het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Gemengd - 4' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' zijn opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met artikel 8.2, lid 1 onder a en b, artikel 19, lid 1 en 2, artikel 25, lid 2 onder b, en artikel 28, lid b, van voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen met overschrijding van het bebouwingsvlak, het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de verkeersbestemming, het bouwen niet ten dienste van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de parkeerplaatsverplichting op eigen terrein.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. 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 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van deze planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen in bijlage 2 van dit ontwerpbesluit en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Op 25 november 2015 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS 288041) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen afwijking van het bestemmingsplan. De raad heeft op 16 februari 2017 ingestemd met het projectdocument 'herontwikkeling Vitalizee'.

Ons college heeft op 12 december 2017 besloten over het doorlopen van een milieueffectrapportage.

Ingewonnen advies

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft desgevraagd geadviseerd over de omgevingsaanvraag. Op 17 juli 2017 is onder kenmerk D2017-07-001038, het volgende advies uitgebracht:

Op basis van de door u ingediende informatie kunnen wij aangeven dat de werken vergunningplichtig zijn, omdat de activiteiten plaatsvinden in het waterstaatswerk van de zeewering. Inmiddels hebben wij voor dit project een vergunningaanvraag ontvangen, ingeboekt onder zaaknummer 2017-008928.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Nadere aanwijzingen

Bouwplaatsinrichting

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

Sloopmelding

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de meldingsplicht op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 (sloopmelding). Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Sloopmelding.htm>

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit.

Daarnaast is voor het brandveilig in gebruik nemen van het bouwwerk een toereikende melding brandveilig gebruik noodzakelijk conform artikel 1.18 van het Bouwbesluit. Hierop zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De indiening van de melding brandveilig gebruik dient te voldoen aan de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 1.19 van het Bouwbesluit.

Omgevingsvergunning voor het in gebruik nemen van de commerciële ruimten

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de eventuele vergunningsplicht op grond van artikel 2.1, lid 1 onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/to/Omgevingsvergunning.htm>

Toelichting:

Deze omgevingsvergunning ziet op het bouw- en verkoop/verhuur gereed maken van afzonderlijke commerciële ruimten binnen het project. Toetsing aan de bouwregelgeving voor de afzonderlijke commerciële ruimten vindt in een later stadium plaats. De kopers/huurders van deze ruimten dienen aan te tonen dat voldaan wordt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zoals het Bouwbesluit 2012 en het geldende bestemmingsplan. Er dient rekening mee gehouden te worden dat voor de invulling van de ruimten in de commerciële plint alsnog omgevingsvergunning(en) moet(en) worden aangevraagd. Wij adviseren u de toekomstige kopers/huurders van de commerciële ruimten hiervan vooraf op de hoogte te stellen.

Omgevingsvergunning voor het plaatsen van reclame-uitingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de vergunningsplicht op grond van artikel 2.1, lid 1 onder a, en artikel 2.2, lid 1 onder h, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/to/Omgevingsvergunning.htm>

Waterwet

Indien u ten behoeve van het bouwplan grondwater wilt onttrekken of infiltreren of dat er sprake is van sterke verontreinigingen ter plaatse van de waterbodem heeft u wellicht een vergunning nodig op basis van de Waterwet of de Provinciale Milieuverordening. U dient hier in ieder geval melding te doen bij het bij het Waterschap om te voorkomen dat er nadelige gevolgen optreden voor het waterpeilbeheer of de milieu hygiënische kwaliteit van het water of de waterbodem ter plaatse.

Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met het Hoogheemraadschap van Delfland, Team Regulering en Planadvisering, Postbus 3061, 2601 DB Delft (015) 270 1888 of de website van het waterschap raadplegen: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/vergunning-melding>

Wet bodembescherming

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

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl

Vergunning/melding ‘inname openbare straat’

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de eventuele vergunningplicht op grond van artikel 2.10 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag (vergunning/melding ‘inname openbare straat’). Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met het Loket Vergunningen via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Gebruik-openbare-straat.htm>

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Een aansluiting op het hoofdriool mag u niet zelf maken. U moet de aansluiting aanvragen.

U moet voor de aansluitvoorwaarden in een zo vroeg mogelijk stadium contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Afdeling Riolering en waterbeheersing, Spui 70, 2511 BT Den Haag. Een aanvraag kunt u indienen via onze site: <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Rioolaansluiting.htm>

Archeologische monumentenzorg

Wanneer er tijdens de werkzaamheden archeologische sporen of vondsten aan het licht komen, moet dat per ommekeer gemeld worden bij de afdeling Archeologie (ex art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet 2016). Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Spui 70, 2511 BT DEN HAAG, telefoon (070) 353 66 39 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl

Peilhoogtetekening.

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten zijn vastgesteld. De peilhoogte geeft de straathoogte aan op de grens tussen de openbare straat en uw perceel. De peilhoogte kunt u aanvragen bij de Dienst Stadsbeheer, Ingenieursbureau Den Haag, Afdeling LA-Landmeten, telefoon (070)- 353 66 77, peilhoogteaanvraag@denhaag.nl of via onze site <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Peilhoogte-aanvragen.htm>

Erfpacht

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. U dient hierover contact op te nemen met het Erfpachtbedrijf van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, telefoonnummer (070) 353 52 40.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de desbetreffende nutsvoorzieningen. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via telefoonnummer (0182) 623 368.

Dubbele deuren

Geadviseerd wordt om bij de toepassing van dubbele deuren ervoor te zorgen dat minimaal één van deze deuren een vrije breedte heeft van minimaal 0,85 m. Dit omdat een rolstoeler maar één deur kan openen, tenzij een deurautomaat (of kleefmagneet) wordt toegepast.

Terras 1e verdieping

De vloer van het dakterras dient strak, stroef en slipvrij te worden uitgevoerd, zowel in droge als natte omstandigheden.

[Geanonimiseerd]hoek.

Bijlage 2 (ruimtelijke onderbouwing)

1 INLEIDING

1.1 Inleiding en beschrijving van het project

Op 22 juni 2017 heeft SENS real estate Projecten V BV een omgevingsaanvraag ingediend voor het realiseren van een gebouw voor een binnenattractie in de kelder en deels op de begane grond, met daarboven een paviljoen van twee bouwlagen ten behoeve van horecaruimten met terras ter plaatse van de te slopen voormalige sauna met casino Strandweg 13F.

Sinds enige jaren staat het pand op de boulevard van Scheveningen, waar voorheen Vitalizee in was gevestigd, leeg en raakte in verval. De locatie ligt aan de Strandweg 13F, aan de boulevard van Scheveningen tussen het Kurhaus en Sealife.

Op dit moment is het pand van Vitalizee in eigendom van een private eigenaar. De eigenaar heeft een klein deel van het pand op de 1e verdieping verbouwd tot en in gebruik als casino. De rest van het pand is niet verbouwd. Het voormalige kuuroord & thermen Vitalizee, met daarin onder andere een groot zwembad en een aantal sauna's is binnen nog goed te herkennen. Deze zijn sinds het faillissement van Vitalizee echter niet meer in gebruik.

Voor deze locatie zijn twee functies aangevraagd: horeca en het Legoland Discovery Centre (hierna: LDC).

Het concept van het LDC is een indoor kinderattractie van ca 3.000 m², bestaande uit diverse onderdelen waaronder een 4D-theater, een miniland (met Lego-miniaturen van lokale gebouwen), een "ride" en een educatief deel. Het concept bevat interactie, familieplezier en educatie.

In de omgevingsaanvraag is het volgende programma (in bruto vloer oppervlak) opgenomen:

- Kelder: 2.891 m² LDC
- Begane grond: 398 m² LDC (entree en winkel), 1.283 m² horeca met 146 m² horeca terras
- 1e verdieping: 996 m² horeca met 770 m² horeca terras.

De horeca bestaat uit meerdere horeca-units.

De commerciële functies zijn voorzien in de twee bovenste bouwlagen, de binnenattractie is voorzien in de onderste bouwlaag in een kelderbak (niet zichtbaar vanaf de buitenkant). De bebouwing heeft een totale bouwhoogte van circa 8 meter ten opzichte van de boulevard. De kelderbak heeft een diepte van circa 5 meter beneden maaiveld/boulevard.

1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied is gelegen aan de boulevard Scheveningen, Strandweg 13F.

Het projectgebied van het plan wordt begrensd door:

- De boulevard aan de noord- en westzijde;
- De bebouwing van het Kurhaus aan de noordoostzijde, het Rederserfcomplex aan de zuidoostzijde en Sea Life Centre aan de zuidwestzijde.

Binnen het projectgebied bevindt zich momenteel op de begane grond bestaande horecavoorzieningen (waaronder een casino). Daarnaast is een klein deel van het projectgebied voorzien in de boulevard.

1.3 Strijdigheid met bestemmingsplan

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats'. Dit bestemmingsplan is op 17 oktober 2013 door de raad vastgesteld en vanaf 20 december 2013 onherroepelijk. Het projectgebied is binnen dit bestemmingsplan voorzien van de bestemmingen 'Gemengd - 4' en 'Verkeer - verblijfsgebied', alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering'.

De toegestane functies binnen de bestemming 'Gemengd - 4' zijn: cultuur en ontspanning (waaronder wordt begrepen: atelier, attracties/attractiepark, bioscoop, bowlingbaan, casino, congrescentrum, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziektheater), detailhandel, dienstverlening, horeca, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, (gebouwde) parkeervoorzieningen, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt onder andere dat de gebouwen zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak en de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

Het initiatief voldoet niet aan het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen met overschrijding van het bebouwingsvlak, het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de verkeersbestemming, het bouwen niet ten dienste van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de parkeerplaatsverplichting op eigen terrein. Op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk af te wijken van de voorgeschreven maat ten aanzien van de bouwhoogte, de parkeerplaatsverplichting op eigen terrein en het bouwen niet ten dienste van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

De ondergrondse bebouwing buiten het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak is geprojecteerd ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' welke gronden zijn bestemd voor voet- en fietspaden, toegangsportalen, ontluchtingselementen en daarmee vergelijkbare bouwwerken en terrassen ten behoeve van de aangrenzende bestemming horeca, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt, gezien het bovenstaande, geen toereikende afwijkmogelijkheid voor deze strijdigheid waardoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. De afweging voor deze afwijking volgt in de onderstaande paragrafen. Hierin wordt het voorgenomen gebruik eerst afgezet tegen het relevante, geldende beleidskader. Daarna wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan afgewogen.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR zijn de ambities en verantwoordelijkheden van het Rijk uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

Het Rijk richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Daarbij horen ook waterveiligheid en milieukwaliteit, evenals de bescherming van het werelderfgoed.

De voorgenomen ontwikkeling is niet van nationaal belang. De herontwikkeling van Vitalizee past binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.1.2 Barro (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden (Stb. 2011, 391). Het Barro regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt.

Een aantal projecten dat de regering van Rijksbelang vindt, wordt met het Barro dwingend geborgd in bestemmingsplannen of in andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. De projecten worden benoemd en middels digitale kaarten ingekaderd.

Voor Den Haag zijn de binnen de gemeente gelegen militaire terreinen met de daarbij behorende zend- en ontvangstinstallaties, en het Kustfundament van belang. De ontwikkeling vindt plaats op een plek met de bestemming 'waterkering', derhalve is artikel 2.3 'Kustfundament' van het Barro van kracht. Dit betekent dat de bestemming 'waterkering' niet gewijzigd mag worden (artikel 2.3.3) en dat (artikel 2.3.4) een gewijzigd bestemmingsplan kan worden vastgesteld voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:

- a. de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament, of
- b. het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

Aan bovenstaande voorwaarden zal worden voldaan, dit betekent dat de ontwikkeling plaats kan vinden binnen de regels van het Barro.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Op grond van het Bro dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard gemotiveerd te worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. De ladder is ook van toepassing op situaties waarin met een omgevingsvergunning (buitenplannen) wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening namelijk van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Trede 1: Bepalen regionale vraag naar ruimte

In trede 1 wordt de (regionale) ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen bepaalt. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen?

Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Met stedelijk gebied is bedoeld een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Dit initiatief betreft een indoor attractie gericht op gezinnen met kinderen, met een bovenstedelijke aantrekkingskracht (ook bezoekers van buiten de stad Den Haag). Voor het aantrekken van toeristen/bezoekers naar Den Haag zijn gezinnen met kinderen één van de doelgroepen. Het aanbod sluit derhalve goed aan op het profiel van de stad en doelgroep.

Beleid Leisure

Leisure is een kansrijke groeisector en levert veel werkgelegenheid op, met name voor de onderste helft van de arbeidsmarkt. Daarnaast is de vrijetijdssector een sterk groeiende markt. Voor Den Haag is deze sector goed voor een jaarlijkse besteding van 2 miljard en zorgt daarmee voor 10% van de werkgelegenheid.

De basis voor de kaders op het gebied van leisure, vormt de Leisurenota Den Haag 2005-2010. Hiermee streeft de stad naar een optimaal en onderscheidend voorzieningenpakket in het leisedomein (voorzieningen waarvoor betaald moet worden), zowel op stedelijk als nationaal en zelfs internationaal niveau. Een goed aanbod van leisurevoorzieningen is van belang voor de economische ontwikkeling van de stad, doordat het aanbod zorgt voor bestedingen en van belang is voor het vestigings-, bezoek- en woonklimaat. De belangrijkste leisurelocaties van Den Haag zijn Scheveningen en de binnenstad.

Nieuwe initiatieven worden geconcentreerd binnen de gebieden van de leisurestructuur. Deze is beschreven in de leisurenota. Door clustering van voorzieningen kunnen deze van elkaars nabijheid profiteren. Voor het leisure-aanbod in Scheveningen zal verder ingezet worden op de bestaande economische zwaartepunten en het verbeteren van de onderlinge verbindingen. Op dit moment wordt gewerkt aan plannen voor herontwikkeling van de boulevard. Bij het toevoegen van nieuw aanbod zal gestreefd worden naar formules die ook in de niet-zomermaanden bezoekers aantrekken.

Uit een recent onderzoek (2016) van LDP uit Londen blijkt dat de markt voor toeristische instellingen in Den Haag groot is: het aantal te bereiken personen binnen een uur of twee uur rijden is 19 miljoen. Voorts ligt het in de Randstad wat een dicht bevolkt gebied is. Hoewel de attractiemarkt in Nederland een hoge dichtheid heeft, is de markt voor nieuwe formules nog niet verzadigd. Dit heeft mede te maken met het feit dat de vrijetijdsbesteding en de reisbewegingen jaarlijks sterk groeien.

Specifiek voor stadsdeel Scheveningen is uit het onderzoek gebleken dat het gebied als economische RDE-zone (retail, dining en entertainment) te weinig entertainment heeft. Op dit moment biedt stadsdeel Scheveningen voornamelijk restaurants, winkels, strand/boulevard en hotels. Er is één theater aanwezig, één familie attractie, twee kleinschalige en lokale musea, drie casino's, de Pier en verder enkele kleinschalige leisurevoorzieningen als bowling en glowgolf. Voor een krachtig toeristisch profiel en een sterke aantrekkingskracht voor bezoekers vanuit heel Nederland (en erbuiten), is er behoefte aan extra 'bestemmingen'. Hieronder wordt verstaan: attracties/musea die voor entertainment zorgen en weersonafhankelijk zijn.

De componenten retail en dining zijn al in redelijke mate aanwezig, maar het entertainment aanbod is te beperkt. Om die reden zijn er te weinig activiteiten om te ondernemen, met name als het minder goed weer is. Dit initiatief vult het aanbod aan en voldoet –vanwege het indoor aspect met name aan de eis om weersonafhankelijk aanbod te bieden, wat ten gevolge heeft dat Scheveningen zich sterker positioneert als een jaarrond bestemming. Daarnaast heeft dit initiatief zowel een stedelijk als een bovenstedelijk/regionaal verzorgingsgebied.

Het initiatief sluit aan bij ons leisurebeleid. Daarnaast past het binnen de stedelijke leisurestructuur, waarbij voorzieningen worden geclusterd in de toeristische kernen. Deze kernen zorgen ervoor dat het aanbod elkaar versterkt en de voorzieningen dus van elkaar profiteren. Bovendien zorgt clustering voor een hogere aantrekkingskracht en een verlenging van de verblijfsduur. Ten slotte zijn deze kernen ingericht op het faciliteren en ontvangen van grote bezoekersaantallen, m.b.t. infrastructuur, mobiliteit en verblijfsvoorzieningen.

Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Trede 3 is voor deze ontwikkeling niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014 en in werking getreden per 1 augustus 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, te weten:

- Beter benutten en opwaarderen, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte;
- Versterken stedelijk gebied;
- Versterken ruimtelijke kwaliteit;
- Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 heeft het algemene bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals bestemmingsplannen. Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen.

In het RSP worden de ambities samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten. De negen regiogemeenten spreken hiermee de ambitie uit om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt. De tien prioriteiten werken door in beleid en investeringen van het stadsgewest en de betrokken gemeenten. Dit bouwvoornemen raakt de tien prioriteiten niet direct, maar er kan wel gesteld worden dat het bouwplan aansluit bij de intentie van het RSP.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Den Haag 2020 (2005)

De 'Structuurvisie Den Haag 2020' (vaststelling gemeenteraad d.d. 17 november 2005) is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie. Een stad en regio waar geïnvesteerd wordt in de leefkwaliteit en waar mensen graag willen (blijven) wonen, ondernemen en recreëren. In de visie zijn vijf kansenzones benoemd waar kansen liggen om de 'Wereldstad aan zee' gestalte te geven. Onderhavige locatie ligt in de Internationale kustzone. De kustzone is aantrekkelijk voor voorzieningen, recreatie en wonen met uitzicht op zee. Binnen deze zone heeft de gemeente Den Haag zich tot doel gesteld de aantrekkelijkheid van Den Haag als internationale stad te vergoten. Scheveningen krijgt nog sterker het karakter van een bruisend tweede stadscentrum.

Voorliggend initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de Internationale kustzone.

2.4.2 Masterplan Scheveningen Kust (2010)

In het Masterplan Scheveningen Kust (gemeente Den Haag, 2010) zijn de gestelde uitgangspunten, ambities en programma vanuit de Nota van Uitgangspunten één op één opgenomen. Het Masterplan betreft de ontwikkeling van Scheveningen Haven, Scheveningen-Bad, -Dorp en de versterking van de onderlinge relaties tussen deze gebieden.

Voor dit Masterplan is tevens een plan-m.e.r. doorlopen. Scheveningen Bad moet vier seizoenen per jaar aantrekkelijk zijn voor Hagenaars en toeristen. Dit betekent in de visie van de gemeente in 2020 een versterking van de kustlijn van Scheveningen Bad.

De ontwikkeling van de binnenattractie (LDC) en de horecafuncties maken onderdeel uit van de onderzochte initiatieven in het deelgebied Scheveningen Bad. De locatie van de ontwikkeling op de boulevard is in het Masterplan dan ook opgenomen als 'ontwikkellocatie'.

Voorliggend initiatief sluit aan bij de doelstellingen van het Masterplan Scheveningen Kust.

2.4.3 Agenda Ruimte voor de Stad

Op 9 september 2016 is door de gemeente Den Haag de 'Agenda Ruimte voor de Stad' vastgesteld. In deze agenda gaat het erom dat burgers en bedrijven steeds hogere (kwaliteits-) eisen stellen aan de kwaliteit van leven en de leefomgeving. Dit, samen met duurzaamheid en technologische veranderingen.

De Agenda gaat in op de ruimtelijke gevolgen van deze veranderingen. De Agenda brengt de volgende punten in kaart:

- Het brengt trends, kwesties en toekomstperspectieven wat betreft de ontwikkeling van de stad in beeld;
- Het vormt de basis voor beleidsvernieuwing in ruimtelijke beleidsvelden en geeft de ruimtelijke kaders voor sectorale beleidsvelden;
- Het is een onderlegger voor een omgevingsvisie die het college in het kader van de nieuwe omgevingswet zal opstellen;
- Het vormt de onderlegger voor het ontwikkelen en beoordelen van nieuwe ruimtelijke plannen;
- Het geeft uiting aan hoe de gemeente met de stad samen aan de ruimtelijke ontwikkeling van Den Haag wil werken.

Dit wordt gedaan aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- Veranderend regionaal speelveld;
- Samen stadmaken;
- Samenhang met andere agenda's en beleidstrajecten;
- Adaptieve agenda.

De voorliggende ontwikkellocatie valt onder het deelgebied 'Stedelijke Kust'. Speerpunten van dit deelgebied zijn: toeristische hotspot, havenontwikkeling en internationale zone. Er wordt in de Agenda onder andere gesproken over het ontwikkelen van een compleet, compact en gelaagd toeristisch centrum door intensiever ruimtegebruik, de herontwikkeling van de Noordboulevard, en het afvangen van automobilisten door parkeergarages op strategische locaties bij Scheveningen Bad.

Het plan valt binnen de kaders van de Agenda Ruimte voor de Stad.

2.4.4 Uitvoeringsprogramma De Kust Gezond

Het Uitvoeringsprogramma 'De Kust Gezond', dat op 21 januari 2016 is vastgesteld door de raad, betreft de uitwerking van de Agenda Scheveningen-Bad De Kust Gezond, met als doel de buitenruimte in de badplaats stap voor stap op te knappen. Het uitvoeringsprogramma bevat verschillende projecten die de buitenruimte voor de gebruikers en bezoekers verbeteren. Gezien de opzet en doelstellingen van dit project, die ook een verbetering van de buitenruimte en beleving daarvan behelzen, sluit deze aan bij de doelstellingen.

Op 9 november 2016 is besloten een extra project toe te voegen aan het uitvoeringsprogramma 'De Kust Gezond'. Het gaat om de ondergrondse ontsluiting van twee parkeergarages op Scheveningen Bad:

- een ongelijkvloerse kruising in twee richtingen, startend aan het eind van de Zwolsestraat, onder de Gevers Deynootweg door, naar de nieuwe parkeergarage die onderdeel is van de vastgoedontwikkeling van Hommerson, en;
- een extra, ondergrondse ingang van de Zwolsestraatgarage ter hoogte van de Alkmaarsestraat.

In een haalbaarheidsonderzoek worden deze mogelijke ontwikkelingen onderzocht. Vooralsnog wordt bij de planbeoordeling uitgegaan van de maaiveldsituatie van de kruising Zwolsestraat / Gevers Deynootweg, omdat er nog geen besluit is genomen over uitvoering van de ongelijkvloerse kruising.

2.4.5 Agenda groen voor de stad 2016

In december 2016 is het beleidsdocument 'Agenda Groen voor de stad 2016' door de raad vastgesteld. Het project is buiten de in de Agenda opgenomen stedelijke groene hoofdstructuur gelegen. Het project heeft geen invloed op de natuur- en groenwaarden, zoals deze zijn weergegeven in de Agenda groen voor de stad 2016.

2.4.6 Bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats'

Het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats' is op 17 oktober 2013 door de raad vastgesteld en vanaf 20 december 2013 onherroepelijk. Het doel van dit bestemmingsplan is tweeledig:

- het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader;
- het bestemmingsplan maakt een aantal nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk.

Het is een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing, de bestaande functies en de bestaande structuur bepalend zijn voor de inrichting van dit bestemmingsplan. Zodoende is de betreffende bestaande bebouwing bij het opstellen van dit bestemmingsplan als 'Gemengd - 4' bestemd

2.5 Conclusie beleid

Met voorgenomen ontwikkeling worden geen rijks- en provinciale belangen zoals benoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Visie Ruimte en Mobiliteit geschaad. Met andere beperkingen vanuit de overheid, zoals de Ladder van duurzame verstedelijking, is rekening gehouden. Dezelfde doelstellingen zijn terug te vinden in het gemeentelijk beleid van Den Haag. Voorgenomen initiatief is derhalve in lijn met rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3. RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Beoordeling strijdigheid

Zoals uit de voorgaande paragrafen is gebleken is het aangevraagde gebruik in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar past het initiatief wel binnen de beleidsdoelstellingen van de verschillende schaalniveaus. Zoals in paragraaf 2.4 al beschreven is, is de bestemming voor dit perceel gebaseerd op de functie die ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats' aanwezig was. Om tot een beoordeling te komen of het gevraagde bouwplan daadwerkelijk mogelijk is, moet de inpassing van de functie op deze locatie beoordeeld worden.

3.1.1 Het gebruik.

Scheveningen is al decennia lang de drukst bezochte badplaats van Nederland. De aantrekkingskracht van deze levendige drukte is echter vooral waarneembaar in de zomermaanden. Om Scheveningen het gehele jaar als aantrekkelijk visitekaartje te kunnen presenteren in het belangrijk om meer alternatieve voorzieningen te faciliteren die onafhankelijk zijn van weersinvloeden. Het beleid van de gemeente Den Haag zet hier stevig op in.

Het initiatief past in het vigerende leisurebeleid en draagt bij aan de toeristische versterking van het gebied. Het toevoegen van indoor attracties is een goede aanvulling op het reeds aanwezige programma van functies en biedt dagjesmensen aangename alternatieve dagbestedingen. Daarbij dragen deze bij aan een positieve economische impuls voor de badplaats. Het bouwplan aan de Strandweg 13F biedt een wenselijke aanvulling aan aanbod van attractief programma en een goede planologische inpassing op dit gewenste ruimtelijk beleid.

Bij concrete invulling door horecazaken van deze locatie dient opnieuw afstemming plaats te vinden. Scheveningen is in de Horecavisie 2016 (RIS 288645) benoemd als een van de belangrijkste horecagebieden. De voorgestelde combinatie van leisure en horeca past dan ook in het beleid.

3.1.2 De massa

De locatie van de nieuwbouw is strategisch gelegen aan de boulevard op de hoek van één van de doorsteken die het achterland verbindt met de boulevard. De huidige doorsteek is door zijn engte en gebrek aan programma momenteel een onaantrekkelijk route. Veel bezoekers weten deze ontsluiting dan ook moeilijk te vinden door de vele achterkanten en het ontbreken van zichtlijnen. Om hieraan verbetering te geven wordt de openbare ruimte vernieuwd en bij nieuwe ontwikkelingen van bebouwing wordt duidelijk gekeken naar hoe deze kan bijdragen aan het verbeteren van de routing.

De nieuwbouw van de Vitalizee locatie draagt hier duidelijk aan bij. De trappartij in de doorgang tussen de Gevers Deynootweg en de boulevard is aanzienlijk verbreed door de footprint van het gebouw in zuidelijke richting op te schuiven en de bestaande trappartij naar achteren te schuiven. Hierdoor wordt de verbinding met de Bezaansmast/Rederserf overzichtelijker. En wordt het zicht op de boulevard, strand en zee vanuit Rederserf hersteld. Daarnaast wordt hierdoor de lengte van de nu nauwe doorsteek fysiek in beleving ingekort. Hierdoor kan men eerder het kustgevoel ervaren en bovenaan meteen breed zicht heeft op de boulevard, strand en zee. Doordat de voorgevel vanaf de boulevard nu wordt doorgetrokken om de hoek naar de doorsteek, wordt de routing naar het achterland en vice versa begeleid door een actieve plint die een prettige belevingswaarde aan de routing creëert.

Het gebouw voorziet in een attractieve voorziening die deels wordt gerealiseerd in een kelderbak onder het gebouw en deels onder de boulevard. Het deel dat onder de boulevard wordt gebouwd is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De functie vraagt vanuit de exploitatie om een grote ruimte die grotendeels uitgevoerd is zonder ramen. Zo wordt voorkomen dat van buitenaf alle indoor avonturen al zichtbaar zijn en er daardoor minder publiek de attractie betreedt.

Ruimtelijk is het wenselijk om het grootste deel van het attractieve programma ondergronds te positioneren, waardoor wordt voorkomen dat aan de boulevard grote delen van de gevel wordt uitgevoerd als blinde onaantrekkelijk gevel. Hierdoor kan op boulevard niveau ruimte worden geboden aan levendige en transparante gevels met attractief programma. Daarmee is het stedenbouwkundig geen bezwaar ondergronds meer ruimte te bieden.

Door het in zuidelijke richting opschuiven van het gebouw is de voorgevelrooilijn aan de boulevard iets naar voren gekomen om een gelijke footprint te kunnen realiseren. Een deel van de voorgevelrooilijn overschrijdt daardoor het bouwvlak maar is nu wel uitgelijnd met de uiterste rooilijn van de bebouwing van Sealife ter hoogte van het pinguïnverblijf, waardoor een duidelijke begrenzing ontstaat tussen de bebouwingszone aan de boulevard en de vrije loopruimte van de boulevard zelf. Deze overschrijding is met een in het bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheid te realiseren.

Stedenbouwkundig is het hier wenselijk dat er nu een heldere rooilijn wordt geïntroduceerd die voldoende vrije looproute van de boulevard garandeert en toekomstbestendig is. Mocht Sealife in de nabije toekomst worden herontwikkeld dan kan deze passend aansluiting op deze rooilijn. Daarom is er stedenbouwkundig geen bezwaar tegen het binnenplannen overschrijden van het bouwvlak.

Aan de achterzijde komt tevens een klein deel van de achtergevelrooilijn buiten het bouwvlak te staan. Deze marginale overschrijding is een logistieke uitlijning en zal niet zichtbaar zijn doordat deze onder het maaiveld van het aanzienlijk hoger gelegen Rederserf uitkomt. Daarom is er ook hier stedenbouwkundig geen bezwaar tegen het binnenplannen overschrijden van het bouwvlak.

Het dak van de nieuwbouw zal grotendeels worden voorzien van een duinlandschap met specifieke duinvegetatie die de benodigde installatievoorzieningen op het dak en de benodigde zonnepanelen zoveel mogelijk aan het zicht zal ontnemen. Hierdoor zijn deze installaties vanaf het Rederserf minder aanwezig en ervaart de boulevard bezoeker een duinlandschap dat passend is bij het kustgevoel.

Stedenbouwkundig is de nieuwbouw van Vitalizee een zeer welkome ontwikkeling die de Scheveningse badplaats de gewenste positieve boost geeft. Met een goed aanvullend programma en het sterk verbeteren van de bestaande ruimtelijk structuur wordt duidelijk aangesloten bij de ambities die gemeente Den Haag heeft met dit gebied.

3.2 Beoordeling aanverwante ruimtelijke aspecten

3.2.1 Verkeer en parkeren

Wij hebben conform vastgesteld beleid en de parkeernormen uit het bestemmingsplan de parkeerbehoefte berekend. Er is sprake van een sloop-nieuwbouw situatie. Omdat er sprake is van een sloop-nieuwbouwsituatie, is er geen sprake van saldering met de oude functie. De nieuwe functie van het pand zal een combinatie worden van horeca/restaurant en binnenattractie.

Voor de binnenattractie is er in gemeentelijk beleid geen specifieke parkeernorm. Om toch een indicatie van de parkeerbehoefte te kunnen geven, zijn voor de berekening van de parkeerbehoefte de kencijfers van het CROW(317) gebruikt, met kenmerk sterk stedelijk gebied en de functie indoorspeeltuin(kinderspeelhal, groot). Voor de functie horeca is uitgegaan van gemeentelijk beleid.

De parkeerbehoefte bestaat uit vier delen, te weten:

- personeel van de binnenattractie (5 parkeerplaatsen)
- personeel van de horeca (11 parkeerplaatsen)
- bezoek van de binnenattractie (220 parkeerplaatsen)
- bezoek van de horeca (43 parkeerplaatsen)

De kencijfers van het CROW gaan uit van een bandbreedte. De hiervoor aangegeven parkeerbehoefte gaat uit van het maximum.

Aangezien de locatie aan een wandelpromenade ligt, is de locatie niet voor autoverkeer te bereiken. Vanwege de ligging is het niet mogelijk om parkeren op eigen terrein te realiseren.

De ontwikkeling bestaat enerzijds uit een publiekstrekker die relatief veel verkeer zal aantrekken en een grote parkeerbehoefte kent. Anderzijds wordt er nieuwe horeca gerealiseerd. Voor de publiekstrekker kan (mede gezien de hoge parkeercapaciteit in de nabijheid) afwijking worden toegestaan van de parkeereis van deze ontwikkeling. Ingevolge het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid bedraagt de parkeerplaatsverplichting voor de binnenattractie en het bezoek van de horeca 113 parkeerplaatsen en 12 voor het personeel van de horeca. Dit is aanzienlijk minder dan de oorspronkelijke parkeerbehoefte van het wellness - centrum, waarvoor in de oude situatie eveneens geen eigen parkeervoorziening beschikbaar was.

Voor het bezoek van de horeca is geen parkeereis gesteld. De nieuwe horeca zal geen nieuw bezoek trekken, maar er zal sprake zijn van een herverdeling van horecabezoek tussen de bestaande en de nieuwe horeca.

Voor het personeel van de horeca en voor het bezoek van de attractie is eveneens geen parkeereis gesteld. Het personeel voor de horeca zal hoofdzakelijk bestaan uit een flexibele poule van medewerkers die al naar gelang de drukte en behoefte aan personeel oproepbaar en snel inzetbaar is. Daarbij zal vooral gebruik worden gemaakt van een personeelsbestand uit de nabije omgeving in verband met korte reistijden per openbaar vervoer en met de fiets.

Ten behoeve van het personeel van de attractie is geen parkeereis gesteld. De senior staff van het naastgelegen Sea Life zal tevens de werkzaamheden in de attractie gaan uitvoeren (beide attracties zijn van hetzelfde moederbedrijf Merlin Entertainment Group). Op basis van de ervaringen van Merlin kan gesteld worden dat de overige medewerkers van de attractie, onder andere vanwege de maximale parkeerduur en het betaald parkeren in de omgeving, gebruik maken van de fiets en het openbaar vervoer.

Voor bezoekers van de attractie kan gesteld worden dat de te realiseren binnenattractie gericht is op kinderen van 2 t/m 12 jaar onder begeleiding. Aangezien het om een binnenattractie gaat, is er geen sprake van weersafhankelijkheid en zal de attractie jaarrond bezoekers trekken. Op basis van ervaringen van Sea Life vallen de pieken in het bezoek aan deze publiekstrekker niet samen met de pieken van het strandbezoek. Gedurende de zomerperiode daalt het aantal bezoekers van deze bestaande binnenattractie substantieel, hetgeen ook de verwachting zal zijn voor de te realiseren binnenattractie.

Aan de parkeerbehoefte van het bezoek van de attractie kan worden voldaan door gebruik te maken van bestaande parkeervoorzieningen voor bezoekers in Scheveningen. In de nabijheid van deze ontwikkeling zijn enkele parkeervoorzieningen voor bezoekers met een totale parkeercapaciteit van 3300 parkeerplaatsen, waarvan de Parking Strand, met een parkeercapaciteit van ruim 2000 parkeerplaatsen de grootste is. Vooral in de Parking Strand is gedurende 80% van het jaar meer dan voldoende parkeercapaciteit beschikbaar om de parkeerbehoefte van het bezoek van deze ontwikkeling op te vangen, als die zich zou voordoen. In deze periode zijn minimaal 400 parkeerplaatsen, maximaal 1600 parkeerplaatsen en gemiddeld 1180 parkeerplaatsen beschikbaar. De resterende parkeercapaciteit van de Parking Kurhaus, Parking Nieuwe Parklaan en Parking Zwarte Pad komt hier nog bij.

3.2.2 Water

Waterkwantiteit oppervlakte- en grondwater

Hoewel de toekomstige bebouwing wordt uitgebreid van 1.700 m² nu naar 1.750 m², vindt de uitbreiding geheel plaats op huidig verhard gebied. Voor het projectgebied geldt dat er geen toename aan verharding is en er geen versnelde afstroming van hemelwater naar oppervlaktewater is ten opzichte van de huidige situatie. Daarom hoeft er geen compensatie in oppervlaktewater gerealiseerd te worden. De realisatie van de kelderbak (2.900 m²) is niet relevant voor de waterbergingsopgave, omdat deze onder reeds verhard oppervlak ligt.

Herontwikkeling biedt de mogelijkheid om kansen voor afkoppelen van hemelwater te benutten. Het Hoogheemraadschap van Delfland geeft aan dat het voorkeur heeft om hemelwater in de bodem te infiltreren. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan kan via een hemelwaterafvoersysteem (HWA) het hemelwater naar zee worden geleid.

Momenteel is het niet mogelijk om het gebied af te koppelen. In de huidige situatie ligt er een gemengd rioolstelsel en het gebied en de bodem eronder wordt te intensief gebruikt om een nieuwe hemelwaterafvoer aan te leggen. Binnen het pand worden waterstromen gescheiden. Wanneer de gemeente in de toekomst de riolering vervangt voor een gescheiden stelsel, kan hierop aangesloten worden.

Het regionale watersysteem wordt niet belast met het hemelwater van de ontwikkellocatie. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat op de bebouwing een groen vegetatiedak wordt aangelegd. Door de (zij het gelimiteerde) waterbergende capaciteit van dit dak is dit een maatregel in het kader van klimaatadaptatie. De hoogteligging van de nieuwe kelder onder de bebouwing is boven NAP. Hierdoor is de verwachting dat er geen negatief effect van de bebouwing op de grondwaterstromen is.

Waterkwaliteit en riolering

Het uitgangspunt voor het rioleringsbeleid vormt de “Leidraad Riolering” en de “Beslisboom aan- en afkoppelen verhard oppervlakten”. Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijk stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan. De conclusie hierdoor is dat het plan geen negatief effect heeft op de waterkwaliteit, omdat wordt voldaan aan de Leidraad Riolerings- en de Beslisboom.

Vanuit het hoogheemraadschap is het uitgangspunt dat het afvalwater gescheiden van schoon hemelwater wordt afgevoerd. De te realiseren bebouwing en daarbij behorende droogweerafvoer (DWA) dient aangesloten te worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Wanneer in de toekomst de gemeente het gemengde rioolstelsel vervangt voor een gescheiden stelsel, worden de waterstromen uit de ontwikkeling gescheiden afgevoerd.

Het vegetatiedak zorgt voor een vertraagde en beperkte afvoer van hemelwater. Water op het dak zal, wanneer het dak verzadigd is, afstromen. Het blijkt niet mogelijk te zijn lokaal hemelwater in de bodem te infiltreren (zie ook hiervoor).

Waterveiligheid en beheer en onderhoud

Het plangebied komt te liggen in de kernzone van de zeewering. Dit heeft consequenties voor de eisen die gesteld worden aan de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot de faalkans van de zeewering. De initiatiefnemer van het project heeft de benodigde watervergunning aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland (zaaknummer 2017-008928) waarin aangetoond wordt dat de waterveiligheid niet in het geding komt.

Het Hoogheemraadschap van Delfland eist hierbij dat de veiligheid aangetoond moet worden voor de toekomstige situatie met een zichttermijn van 200 jaar met het maximale vigerende klimaatscenario. Daarnaast stelt Delfland als bevoegd gezag dat beheer en onderhoud van de primaire waterkering niet mag worden belemmerd door de ontwikkeling. In een nader onderzoek (Arcadis, 2017) zijn de effecten van de ingreep beoordeeld, waarbij de veiligheidssituatie voor over 50 en 200 jaar is beschouwd. Geconcludeerd wordt dat zowel op de korte als op de lange termijn de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de veiligheid van de waterkering. Omdat de ontgraving geen netto negatief effect heeft, kan het vrijkomende zand in overleg met het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat op het voorliggende strand worden aangebracht.

Veiligheid en aanpassen basiskustlijn

De boulevard maakt deel uit van de zeewering. Gelet op het feit dat het initiatief bestaat uit het realiseren van nieuwbouw boven maaiveld (ter plaatse van bestaande bebouwing) en een kelder onder de bebouwing, heeft afstemming met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden.

Het Hoogheemraadschap heeft in dat kader aangegeven dat binnen de kustplaatsen ruimte is voor ver- en nieuwbouw voor de bewoners en ontwikkeling van economische en toeristische activiteiten, zolang de veiligheid van het achterland niet nadelig wordt beïnvloed en dit niet leidt tot kostenverhoging van toekomstige versterkingswerken ('ja, mits'-principe). Voor het beoordelen van de effecten van de kelder op de veiligheid bestaat geen vastgesteld toetsingskader. Het technisch ontwerp van de kelder wordt opgesteld en voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Door het Hoogheemraadschap is aangegeven dat er op dit moment langs de boulevard een overwaarde waterveiligheid aanwezig is door de aanwezige hoeveelheid zand. Binnen dit project mag gebruik gemaakt worden van deze overmaat bij de toetsing om aan de veiligheidsnorm te blijven voldoen.

Per 1 januari 2017 is de WBI2017 (Wettelijk Beoordelingsinstrumentarium) ingegaan. Momenteel is nog niet geheel duidelijk hoe de beoordelingscriteria op de beoogde ontwikkeling moet worden toegepast. Daarom wordt op verzoek van het Hoogheemraadschap door de HelpDesk Water/ KennisPlatform Risicobenadering (KPR) de conclusie ook nog in het licht van de aanstaande nieuwe normering getoetst.

Geconcludeerd wordt dat er geen knelpunten ontstaan wat betreft de waterhuishouding van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Geluid

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gemaakt en er is ook geen sprake van reconstructie in het kader van de Wet geluidshinder. Wel is het in kader van goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening nodig om in te gaan op de mogelijke geluidseffecten op omliggende bestaande woningen (geluid vanwege de te projecteren activiteiten). Het betreffen de geluidseffecten vanwege de beoogde binnenattractie (LDC) en horecafuncties.

Aan de overzijde van de Rederserf liggen de dichtst bijzijnde woningen (appartementen Rederserf). De activiteiten kunnen geluidbelasting veroorzaken in de directe omgeving. Het Activiteitenbesluit biedt aan een beperkt aantal objecten, zoals woningen, bescherming tegen het geluid veroorzaakt door de:

- in de inrichting aanwezige installaties en toestellen;
- in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten;
- laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting;
- stemgeluid van bezoekers op de terrassen.

Op 22 juni 2017 is door de Omgevingsdienst Haaglanden een melding ontvangen met correspondentienummer Awjmx7qs1ab in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor de door initiatiefnemer beoogde herontwikkeling van Vitalizee Scheveningen aan de Strandweg 13F te Den Haag. De melding is bestemd voor het oprichten van een Lego Discovery Centre (LDC) in de kelder, met een kleine shop (unit 1.1) op de begane grond. Op de 1e en 2^e etage worden afzonderlijke commerciële units gerealiseerd. De commerciële functies van de units worden na exploitatie nader ingevuld.

Hiermee is voor wat betreft de inrichting LDC aan het gestelde in artikel 8.41a van de Wet milieubeheer voldaan.

3.2.4 Bodem

Bij de omgevingsaanvraag is een bodemonderzoeksrapport (AnteaGroup, 412598.02, d.d. 7 september 2017) ingediend. Het bodemonderzoek is niet uitgevoerd conform de NEN 5740, maar geeft wel voldoende inzicht in de bodemkwaliteit. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Opgemerkt wordt dat in de grond de achtergrondwaarde (AW2000) plaatselijk wordt overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik van deze grond.

3.2.5 Luchtkwaliteit

Bij de aanvraag is een rapport 'Onderzoek luchtkwaliteit - Vitalizee Scheveningen (AnteaGroup d.d. 1 mei 2017) gevoegd. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft dit rapport beoordeeld en getoetst. Het onderzoek is op de juiste wijze uitgevoerd. Uit dit rapport blijkt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de toenames in stikstofdioxide en fijn stof zeer beperkt zijn en ruimschoots binnen de normen liggen. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwplan.

3.2.6 Archeologie

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 'Scheveningen - Badplaats' een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bij het bestemmingsplan is bepaald dat bij bouwplannen waarbij de werkzaamheden een bodemverstoring tot gevolg hebben met een oppervlakte groter dan 50 m² en een diepte van meer dan 50 cm, nadere eisen kunnen worden gesteld in het kader van de archeologische monumentenzorg. Aangezien het voorliggende bouwplan beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt, dient in het kader van het besluit omgevingsvergunning de archeologische waarde van het plangebied te worden vastgesteld door middel van archeologisch vooronderzoek. Op basis daarvan besluit de gemeente of aan de vergunning voorwaarden worden verbonden in het kader van de archeologische monumentenzorg (bijvoorbeeld een opgraving).

Voor het plangebied is recentelijk archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat er zich in het plangebied geen archeologische sporen en resten bevinden die door de voorgenomen grondwerkzaamheden bedreigd worden. Daarom heeft de gemeente, in haar rol van bevoegd gezag, besloten dat conform de nu ingediende stukken aan de vergunning geen voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg verbonden worden.

3.2.7 Natuur

Er is op 21 juni 2017 voor dit project een zelfstandige aanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming ingediend bij de Provincie Zuid-Holland. Nu deze aanvraag is ingediend vóór de aanvraag op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ingediend, is er voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen voor wat betreft het onderdeel 'Natuur' aan de orde.

3.2.8 Bezonnings- en windhinder

Bezonnings

De Haagse bezonningsnorm is enkel van toepassing bij bouwplannen voor hoogbouw en voor verhogingen in een bestaande straat (dakopbouwen of het toevoegen van extra bouwlagen), indien de situatie daartoe aanleiding geeft en sprake is van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. In het kader van dit bouwplan is een bezonningsonderzoek daarom niet nodig.

Windhinder

Een windhinderonderzoek is met name in geval van hoogbouw gewenst. Voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving is inmiddels een privaatrechtelijke norm (NEN 8100) uitgebracht. In deze norm is een beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn. Omdat in dit geval geen sprake is van hoogbouw, is onderzoek naar windhinder niet noodzakelijk.

3.2.9 Externe veiligheid

Voor installaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of verwerkt, geldt dat rekening moet worden gehouden met de effecten voor externe veiligheid. Daarnaast geldt dat bij de ontwikkeling van activiteiten moet worden onderzocht wat de invloed is van nabijgelegen andere activiteiten met een extern risico.

In de bebouwing vindt geen opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaats. Daarnaast komen in de nabijheid van de ontwikkelingen dergelijke installaties niet voor. Wel is er een aardgastransportleiding (diameter: 406 mm, druk: 40 bar) op 650 meter afstand van de ontwikkeling en een gasontvangststation (W152) op 600 meter afstand (www.risicokaart.nl). De leiding loopt langs de rand van de Zwolsestraat.

Om te bepalen of het project leidt tot een toename van het groepsrisico, worden de gevarenbronnen beschouwd. Als invloedsgebied van de gasleiding wordt een breedte aangehouden van 170 meter aan weerszijden van de leiding. Het invloedsgebied van het gasontvangststation is kleiner en ligt hier dus binnen.

De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten het invloedsgebied, verdere beschouwing is dan ook niet nodig. Ten aanzien van de externe veiligheid is bij deze ontwikkeling geen sprake van een toename van het groepsrisico.

3.2.10 Milieu

Voor de voorgenomen ontwikkelingen dient gemotiveerd te worden of sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. De herontwikkeling van Vitalizee (een binnenattractie en horeca) valt onder categorie D10 uit de lijst van Besluit m.e.r.: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een themapark”. De ontwikkeling van Vitalizee ligt boven de gestelde drempelwaarden, aangezien het te verwachte aantal bezoekers groter is dan 250.000. Dit betekent dat een m.e.r.-beoordelingsprocedure nodig is.

Het aantal bezoekers per jaar zal bepalend zijn of een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan wel een formele m.e.r.-beoordeling dient te worden doorlopen. Aangezien er sprake zal zijn van meer dan 250.000 bezoekers per jaar (circa 350.000 bezoekers per jaar aan LDC), dient een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen.

Uit de effecten die in de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Herontwikkeling Vitalizee zijn beschreven, kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de herontwikkeling van Vitalizee, bestaande uit de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van een binnenattractie (LDC) en horecafuncties, geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Ons college heeft op 12 december 2017 besloten over het doorlopen van een milieueffectrapportage.

3.2.11 Kabels en leidingen

In de boulevard liggen kabels en leidingen zoals onder andere elektra, water, gas en riolering. Deze kabels zijn enerzijds aangesloten op het bestaande Vitalizee-gebouw maar voeden tevens andere (tijdelijke) gebouwen op en aan de boulevard. Het is belangrijk te weten waar deze kabels- en leidingen exact liggen om deze te kunnen beschermen of om te leggen tijdens de bouwperiode. Alle aanwezige voorzieningen in de boulevard dienen te allen tijde te blijven functioneren. Om de exacte positie en omvang in kaart te brengen worden twee proefsleuven gegraven.

Bij de bouw van het bouwplan wordt rekening gehouden met de datatransportkabels en riool- en waterleidingen in het projectgebied. Daar waar mogelijk wordt verplaatsing van de kabels en leidingen voorkomen.

4. Economische uitvoerbaarheid

Deze aanvraag betreft het realiseren van een gebouw voor een binnenattractie in de kelder en deels op de begane grond, met daarboven een paviljoen van twee bouwlagen ten behoeve van horecaruimten met terras ter plaatse van de te slopen voormalige sauna met casino Strandweg 13F. Dit plan betreft onder meer de nieuwbouw van een kelder van meer dan 1.000 m². Daarmee is sprake van een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is. Het te ontwikkelen programma vindt plaats op gronden die op het moment van uitgifte in vol eigendom zijn van de gemeente Den Haag. De gronden worden uitgegeven in het kader van een operationele gemeentelijke grondexploitatie (SBK-nr SC-106). De gemeente voert hier een actief grondbeleid. Daarmee is kostenverhaal anderszins verzekerd en kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een afwijkingsbesluit voor het afwijken van een bestemmingsplan doorloopt in dit geval een uitgebreide voorbereidingsprocedure. De uitgebreide procedure kent een beslistermijn (van orde) van in principe 26 weken na de indiening van de aanvraag. Het bevoegd gezag kan deze beslistermijn verlengen met maximaal 6 weken. Omdat bij deze procedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard, is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Het voornemen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Een verklaring van geen bedenkingen is een instemming van een ander bestuursorgaan dan het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning met het verlenen van die vergunning. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

De gemeenteraad heeft in haar raadsbesluit van 26 november 2015 (rv 140 RIS 288041) aangegeven voor welke categorieën van plannen de algemene verklaring van geen bedenkingen geldt. De raad heeft op 16 februari 2017 ingestemd met het projectdocument 'herontwikkeling Vitalizee'.

6. Conclusie

Het bouwplan past binnen het ruimtelijke beleid zoals beschreven in paragraaf 2 van de ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de intentie van het bestemmingsplan en is ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan. Gelet op het bovenstaande is de voorliggende aanvraag voorzien van een goede ruimtelijk te onderbouwing en kan medewerking worden verleend aan een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bijlage 3 (reactie op de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit)

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

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

1. Reclamanten vrezen schade aan de omringende gebouwen zoals het Kurhaus en de Princelandt flat als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden.
2. Reclamant stelt dat noch in de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling, noch in de ruimtelijke onderbouwing, aandacht wordt besteed aan de effecten van de werkzaamheden op het Kurhaus;
3. Reclamant stelt dat onder de erfpachtgrond van het Kurhaus een tunnel loopt. De herontwikkeling raakt volgens haar deze tunnel waardoor er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoering van het project in de weg staat;
4. Reclamant meent dat, rekening moet worden gehouden met de monumentale en cultuurhistorische waarde van het hotel;
5. Reclamanten menen dat voorschriften krachtens hoofdstuk 8 Bouwbesluit moeten worden gesteld aan de initiatiefnemer om potentiële schade aan de omringende gebouwen te voorkomen. Wordt het toezicht hierop door de gemeente gehouden, of wordt dit overgelaten aan de door de vergunninghouder aan te stellen coördinator;
6. Reclamanten betwijfelen of de door de initiatiefnemer gekozen constructie voldoende veilig is. De kelderbak komt binnen de zeewering te liggen wat door reclamanten als een preciaire wordt omschreven;
7. Reclamanten stellen vragen bij de inpassing van de ontwikkeling in het gebied. Zij menen dat de omvang van de ontwikkeling te groot is voor het gebied.
8. Reclamanten stellen dat de voorgestelde ontwikkeling door initiatiefnemer geheel buiten proporties is doordat het dicht tegen woningen en hoogbouw wordt geplaatst.
9. Reclamant vraagt zich af of bij deze ontwikkeling is voldaan aan de paragraaf 'ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen' in de provinciale Verordening Ruimte. Reclamant ziet dit niet terug in de ruimtelijke onderbouwing;
10. Reclamanten stellen dat de toekomstige ontwikkeling meer bezoekers naar het gebied trekt. Men meent dat de extra parkeerbehoefte niet kan worden opgevangen in de bestaande garages;
11. Reclamanten verzoeken tot het stellen van voorwaarden aan de initiatiefnemer om verkeer- en parkeeroverlast te voorkomen;
12. Volgens reclamant hebben de parkeervoorzieningen een totale capaciteit van 3300 parkeerplaatsen. Gedurende 80% van het jaar zijn minimaal 400 parkeerplaatsen beschikbaar. Dat betekent, dat de parkeerdruk 88% is en zou voor de oplossing van de parkeercapaciteit geen gebruik mogen worden gemaakt van parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
13. Reclamanten merken op dat voor de herontwikkeling van Vitalizee een watervergunning van het Hoogheemraadschap is vereist vanwege het bouwen in de zeewering. Deze vergunning is volgens hen ten tijde van het publiceren van de ontwerpbeschikking niet verleend;
14. Reclamant meent dat voor wat betreft de watervergunning niet duidelijk is hoe de beoordelingscriteria uit de WBI2017 op deze ontwikkeling moeten worden toegepast;

15. Reclamanten merken op dat voor de herontwikkeling van Vitalizee een vergunning Natuurbeschermingswet is vereist vanwege de stikstofdeposities in de nabijgelegen natura 2000 gebieden. Deze vergunning is volgens hen ten tijde van het publiceren van de ontwerpbeschikking niet verleend;
16. Ten aanzien van de vergunning NBW is niet duidelijk op welke wijze aanspraak wordt gemaakt op de ontwikkelruimte binnen de Programmatische Aanpak Stikstof (Hierna: PAS) ten aanzien van de verwachte stikstofdeposities;
17. Reclamant stelt dat de Raad van State prejudiciële vragen heeft gesteld aan het Europese Hof van Justitie inzake PAS. Derhalve is reclamant van mening dat deze methode niet toegepast kan worden totdat deze vragen door het Hof zijn beantwoordt;
18. Reclamanten zetten vraagtekens bij de financiële uitvoerbaarheid van de plannen en de noodzakelijkheid van de horecaontwikkeling;
19. Reclamant meent dat het Kurhaus inkomsten zal derven tijdens de herontwikkeling door de sloop en bouwwerkzaamheden die op het terrein worden uitgevoerd;
20. Reclamant is van mening dat het voornemen uit het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning direct in werking te laten treden krachtens artikel 6.2 Wabo onvoldoende onderbouwd;
21. Reclamant meent dat ook de geluidseffecten op het hotel moeten worden onderzocht, ook al is het hotel geen geluidsgevoelige bestemming. Volgens reclamant behoeft het wel bescherming omdat er regelmatig mensen verblijven;
22. Reclamant stelt dat niet duidelijk is of een omgevingsvergunning voor het verstoren van een beschermd monument nodig is voor de uitvoering van het project. Hierbij doelt reclamant op het monument 'Leger en vloot' dat op de boulevard binnen het plangebied staat;
23. Reclamant stelt zich op het standpunt dat een individuele of specifieke verklaring van geen bedenkingen nodig is voor dit project. Zij meent dat dit niet onder de algemene verklaring van geen bedenkingen valt;
24. Reclamanten stellen dat de omwonenden door de gemeente, de architect en de projectontwikkelaar niet zijn gehoord bij de herontwikkeling van Vitalizee;
25. Reclamanten stellen dat door het toevoegen van een extra bouwlaag het zicht vanuit het Rederserf en de Waterkant volledig verdwijnt;
26. Reclamanten menen dat door de ontwikkelingen extra fietsenstallingen en een fietsroute in het uitvoeringsprogramma 'De Kust Gezond' worden opgenomen en dat dit leidt tot overlast;
27. Reclamanten stellen dat de geluids- en luchtvervuilingsonderzoeken zodanig zijn gemanipuleerd, dat de resultaten een vergunning niet in de weg staan;
28. Reclamanten vragen welke garanties door de gemeente worden gegeven ten aanzien van de financiële zekerheid van het project;
29. Reclamanten stellen dat een deel van het project, een zogenoemde CSM-wand, de interne hellingbaan voor containerafvoer en de hellingbaan voor toegang tot het pand, worden gebouwd binnen de erfpachtgrenzen van het Grand Hotel Complex;
30. Reclamanten stellen dat op grond van het bepaalde in het erfpachtcontract, deze werkzaamheden niet zonder de uitdrukkelijke instemming van de VVE aldaar kunnen worden uitgevoerd;
31. Reclamanten stellen dat de huidige bouwhoogte van Vitalizee bedongen is door het Grand Hotel Complex. Bij de herontwikkeling dient men zich aan dit raadsbesluit uit 1989 te conformeren. Reclamanten menen dat men hierop niet terug mag komen;
32. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat het uitzicht van de woningen aan het Rederserf verloren gaat bij de herontwikkeling;

33. Voorts menen reclamanten dat de toekomstige bouwhoogte niet aansluit bij het masterplan 'De Kust Gezond';
34. Reclamanten menen dat met de herontwikkeling van Vitalizee het ontwerp van Storch Ehlers Partner uit Hannover wordt aangetast. Men acht een claim uit die hoek, ter bescherming van het auteursrecht van de architect, niet ondenkbaar.
35. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat met de herontwikkeling van Vitalizee inbreuk wordt gemaakt op hun woongenot door de verlichting van het pand dat grotendeels uit glazen gevels bestaat en het gebruik van de terrassen die zijn voorzien;
36. Reclamant stelt zich op het standpunt dat op deze locatie de leisure-functie, oftewel ontspanning, niet is voorzien in het vigerend bestemmingsplan. Zij menen dat om die reden geen vergunning kan worden afgegeven;
37. Reclamanten menen dat in plaats van horeca, bij de invulling van de horecaruimten in de bovenverdiepingen moeten worden gestreefd naar invulling met activiteiten die onder leisure vallen.
38. Reclamanten stellen dat het Rederserf is verboden voor alle verkeer uitgezonderd bestemmingsverkeer. Men vreest dat 'illegale logistieke bevoorrading' zal plaats vinden middels het Rederserf nu in het plan toegangen tot de horecaruimten zijn voorzien;
39. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat door het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning planschade ontstaat. Deze schade wensen reclamanten op de gemeente te verhalen.
40. Reclamanten stellen dat in de aanvraag geen rekening gehouden wordt met de brandveiligheid van het gebouw en dat een sprinklerinstallatie in de kelder zou ontbreken;
41. Reclamanten stellen dat in het akoestisch onderzoek geen rekening wordt gehouden met het feit dat de achtergelegen woningen op betonnen kolommen staan en geen gesloten blok vormen. Hierdoor zou het onderzoek niet meer bruikbaar zijn. Reclamanten verwachten dat uit een nieuw geluidsonderzoek moet blijken dat de norm ruim overschreden zal worden en dat op basis daarvan geen omgevingsvergunning kan worden afgegeven;
42. Reclamanten stellen dat in het ontwerp geen rekening wordt gehouden met de overlast van lucht- en rookafvoer van de horecaruimten;
43. Reclamanten zijn teleurgesteld dat de volledige openbare erfpachtgrond van het Grand Hotel Complex en het Kurhausappartementen Zuid zal worden ingericht als bouwterrein of in gebruik zal zijn als aan en afvoerroutes;
44. Reclamanten stellen dat het Rederserf dagelijks een grote hoeveelheid verkeersbewegingen kent. Hierdoor is het voor reclamanten onacceptabel dat bouwverkeer van het Rederserf gebruik zal maken om te rijden en te parkeren. Reclamanten vrezen dat de bereikbaarheid van de woningen voor hulpdiensten in gevaar komt;
45. Reclamanten menen dat de toegestane bouwhoogte wordt overschreden door de zonnepanelen en de begroeiing van het dak. Voorts dienen de zonnepanelen niet reflecterend te zijn;
46. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat omwonenden een grote overlast ervaren van de bestaande horeca en de strandtenten en dat het ontwerp hierop moet worden aangepast;
47. Reclamanten maken zich grote zorgen om de stabiliteit van de ondergrond en stellen dat de CSM wand voor aanvang van de sloop wordt geplaatst. Verder meent men dat er een evacuatieplan bij (dreigend) instortingsgevaar wordt opgesteld en gedeeld met de bewoners;
48. Reclamanten menen dat zij in hun democratische rechten worden geschaad doordat informatie inzake de vastgoedtransactie geheim zijn verklaard;
49. Reclamanten stellen dat de gemeente Den Haag eigenaar van de erfpachtgrond is maar de bouwrechten voor de grond onder de appartementen van Princelandt heeft laten vervallen;
50. Reclamanten menen dat de horecaruimten die worden ontwikkeld tot een overschot leiden. Zeker buiten het badseizoen.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Om te voorkomen dat bij de herontwikkeling van Vitalizee de grond rondom de omliggende bebouwing kan verzakken, of op een andere wijze schade kan ontstaan aan de gebouwen, wordt een sloopveiligheidsmaatregel toegepast. Alvorens men zal starten met de sloop van het Vitalizee gebouw wordt ten behoeve van de veiligheid van de belendende gebouwen eerst een (grondkerende) CSM-wand geplaatst. Deze wand maakt deel uit van de omgevingsvergunning;
- ad 2. Wij merken op dat dit punt noch in de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling, noch in de ruimtelijke onderbouwing hoeft te worden behandeld. De m.e.r.-beoordelingsnotitie is bij de aanvraag ingediend, waarna via een separate procedure op 12 december 2017 een m.e.r.-beoordelingsbesluit door ons college is genomen.
- ad 3. De bestuursrechter neemt alleen aan dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een bouwplan op andermans gronden wordt gerealiseerd en die ander niet in realisering berust en er niet in hoeft te berusten. Zolang hierover nog geen uitspraak van de civiele rechter is verkregen, neemt de bestuursrechter aan dat van een evidente privaatrechtelijke belemmering geen sprake is. Het tunneltje tussen het kurhaus en het voormalig Vitalizee waar reclamant naar verwijst maakt geen onderdeel uit van dit plan. De bouwwerkzaamheden vinden niet plaats op de gronden waarop vanwege de tunnel een recht van erfpacht rust ten behoeve van het Kurhaus. Er is derhalve geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering voor de vergunningverlening.
- ad 4. De gemeente is zich bewust van de monumentale en cultuurhistorische waarde van het Kurhaus. Voor de veiligheid van de omliggende bebouwing verwijzen wij naar de antwoorden onder ad. 1 en ad.2. Wij merken op dat de zuidvleugel van het Kurhaus, evenals de Noordvleugel in 1978 volledig van de grond af nieuw zijn opgebouwd. Er is derhalve geen sprake van een historische constructie uit de 19^e eeuw welke mogelijk kwetsbaarder zou zijn dan de huidige constructie uit de tweede helft van de 20^e eeuw;
- ad 5. Wij merken op dat er op dit punt voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden. De toezichthouder voor de naleving van deze voorwaarden is de gemeente. De betreffende stadsdeelinspecteur ziet toe op de sloop- en bouwwerkzaamheden en de naleving van deze voorwaarden;
- ad 6. De door de initiatiefnemer gekozen constructie is, voor zover van toepassing, getoetst aan de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012. Ze voldoet aan de gestelde eisen. Reclamants twijfel is niet onderbouwd. Daarnaast is de ligging in de zeewering daarbij geen belemmering. De locatie binnen de zeewering is getoetst door Het Hoogheemraadschap Delfland. Voor haar bevindingen hieromtrent verwijs ik u naar de verleende watervergunning;
- ad 7. De omvang en inhoud van deze ontwikkeling is beschreven en onderbouwd in het projectdocument Herontwikkeling Vitalizee. Hierin zijn de inpassing in het bestaande gebied en de economische ontwikkeling uitvoerig meegenomen. Dit document is vastgesteld door de gemeente en vormt een onderdeel van deze omgevingsvergunning;
- ad 8. Voor het antwoord op deze zienswijze verwijzen wij u naar het antwoord zoals dit gegeven is bij het voorgaande antwoord;
- ad 9. In tegenstelling tot wat reclamant stelt, is de Provinciale verordening Ruimte meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing;
- ad 10. De binnenattractie zal het jaar rond bezoekers genereren. Uit onderzoek, waarvan de conclusies opgenomen zijn in de ruimtelijke onderbouwing, is gebleken dat de parkeerbehoefte van het bezoek van de attractie en de commerciële units kan worden opgevangen door gebruik te maken van bestaande parkeervoorzieningen voor bezoekers in Scheveningen;

- ad 11. Aangezien de benodigde parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de omgeving, is het stellen van voorwaarden op dit punt niet nodig. De onderbouwing hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing;
- ad 12. Deze weergave van reclamant is niet juist. De beschikbaarheid van 400 plaatsen gedurende 80% van het jaar betreft de capaciteit van parkeergarage Parking Strand. Hier betreft het daarom niet de totale beschikbaarheid in de garages gezamenlijk en de parkeervoorzieningen op straat. De conclusie dat de parkeerdruk om die reden op 88% ligt delen wij daarom niet;
- ad 13. Het is juist dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit nog geen watervergunning door het Hoogheemraadschap Delfland was afgegeven. Een aanvraag daartoe was op dat moment reeds ingediend door de initiatiefnemer. Inmiddels is door het Hoogheemraadschap Delfland de ontwerp-watervergunning ter inzage gelegd;
- ad 14. Dit punt van reclamant betreft de inhoud van de watervergunning en maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Voor een antwoord hierop verwijzen wij u naar het Hoogheemraadschap Delfland;
- ad 15. Het is juist dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit nog geen vergunning Wet natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland was afgegeven. Een aanvraag daartoe was op dat moment reeds ingediend door de initiatiefnemer;
- ad 16. Dit punt van Reclamant betreft de inhoud van de vergunning Wet natuurbescherming en maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Voor een antwoord hierop verwijzen wij u naar de provincie Zuid-Holland;
- ad 17. Het is juist dat de Raad van State prejudiciële vragen heeft gesteld aan het Europese Hof van Justitie inzake de PAS. Reclamant meent dat deze methode niet gebruikt kan worden zolang de Raad van State geen antwoord van het Hof heeft gekregen. Wij delen deze mening niet. De Raad van State houdt de bij haar lopende zaken inderdaad aan totdat een antwoord is gegeven door het Hof. Dit betekent evenwel niet dat deze methode ondertussen niet kan of mag worden toegepast voor lopende vergunningaanvragen;
- ad 18. Voor het antwoord op deze zienswijze verwijzen wij u naar het antwoord zoals dit gegeven is onder ad 7;
- ad 19. Mogelijke inkomstenderving voor ondernemingen in de nabijheid van een bouwterrein is een onderdeel van het ondernemersrisico. Dit staat in beginsel niet in de weg aan een ruimtelijke ontwikkeling. Eigenaren van bedrijven die vinden dat zij schade lijden door een planologische wijziging, kunnen bij het college van B en W een aanvraag voor tegemoetkoming indienen;
- ad 20. In het ontwerpbesluit is aangegeven dat wij het voornemen hebben om het definitieve besluit direct in werking te laten treden krachtens art. 6.2 Wabo. Dit voornemen hebben wij in de verleende omgevingsvergunning met redenen omkleedt. In de planning voor alle uit te voeren werkzaamheden wordt uitgegaan van een casco oplevering eind 2018 en een casco oplevering horeca in het eerste kwartaal van 2019. Dit hangt samen met het streven om de overlast van de realisatie van het casco te beperken tot slechts één badseizoen. Het badseizoen gaat op 1 maart 2018 van start. Uit veiligheidsoverwegingen is het van groot belang dat de sloop van de bestaande bouw vóór 1 maart 2018 is afgerond.
- ad 21. Hoewel mensen voor korte of langere tijd in een hotel verblijven is een hotel geen geluidsgevoelig object uit hoofde van de Wet geluidhinder. Er worden in dit plan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gemaakt en er is ook geen sprake van reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder. Wel is in het kader van goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening nodig om in te gaan op de mogelijke geluidseffecten op omliggende bestaande woningen. Voor de woningen, gelegen aan het Rederserf is vast komen te staan dat de geluidsbelasting de normen niet zal overschrijden. Het Kurhaus ligt op een vergelijkbare afstand. Het ligt in de lijn der verwachting dat de geluidsbelasting voor dit niet-geluidsgevoelige object vergelijkbaar zal zijn als voor de woningen aan het Rederserf;

- ad 22. Het monument 'Leger en Vloot' is een gedenkteken en geen monument in de zin van de Monumentenwet. Het betreft om die reden geen object dat bescherming geniet van de Monumentenwet. Om die reden is geen omgevingsvergunning voor het verstoren van een beschermd monument nodig. Tijdens de werkzaamheden zal de gedenkplaat in het gedenkteken worden verwijderd en opgeslagen. Na de werkzaamheden keert dit gedenkteken weer terug op de boulevard.
- ad 23. Voor het plan van initiatiefnemer is geen specifieke Verklaring Van Geen Bedenkingen' (hierna; VVGB) nodig. De gemeenteraad van Den Haag heeft beleid ten aanzien van de VVGB vastgesteld in Raadsverordening 140. Hierin wordt onder categorie A gesteld dat plannen die zijn aan te merken als een door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, bestemmingsplan of ander ruimtelijk kader, onder de algemene VVGB vallen. Het projectdocument (herontwikkeling Vitalizee) is in februari 2017 door de raad akkoord bevonden en vastgesteld. Dit is het ruimtelijk kader waarin dit plan uiteen is gezet. Derhalve valt dit plan onder de categorie A van de algemene VVGB en is aan het bepaalde van art. 2.27, eerste lid Wabo jo. Art. 6.5, eerste lid Besluit Omgevingsrecht voldaan.
- ad 24. Het initiatief voor het organiseren van participatie vooraf ligt bij de initiatiefnemer. In het kader van de omgevingsvergunning is er vanuit de gemeente de gelegenheid aan omwonenden en ander belanghebbenden geboden om het insprekrecht te gebruiken. Hiervan is door omwonenden gebruik gemaakt op verschillende momenten. Namelijk bij de vergadering van de commissie Ruimte van 15 februari, de Gemeenteraadsvergadering van 16 februari 2017 en bij de welstandsvergadering van 20 september 2017. Daarnaast hebben omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid gekregen om hun zienswijzen in te dienen naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbesluit. Ten slotte zijn omwonenden en ander belanghebbenden op verschillende momenten door hetzij de gemeente, hetzij de initiatiefnemer geïnformeerd per brief of door middel van een informatiebijeenkomst;
- ad 25. In het plan wordt ten opzichte van het huidige pand een deel van het bouwoppervlak met twee meter verhoogd. Een groot gedeelte van deze bouwlaag wordt ter hoogte van de Zeekant niet bebouwd. Daarnaast worden de gevels van het pand voornamelijk in glas uitgevoerd. De trappartij in de doorgang tussen de Gevers Deynootweg en de boulevard is aanzienlijk verbreed door de footprint van het gebouw in zuidelijke richting op te schuiven en de bestaande trappartij naar achteren te schuiven. Hierdoor wordt de verbinding met de Bezaansmast/Rederserf overzichtelijker. En wordt het zicht op de boulevard, het strand en de zee vanuit Rederserf hersteld. Wij delen de mening van reclamant dat het uitzicht vanaf het Rederserf volledig verdwijnt dan ook niet;
- ad 26. Het Masterplan Kust gezond heeft tot doel dat de buitenruimte van Scheveningen een opwaardering krijgt waardoor het voor bezoekers en bewoners een prettiger ervaring wordt om deze te gebruiken en te ervaren. De in deze zienswijze genoemde maatregelen inzake de buitenruimte vormen geen onderdeel van deze vergunningaanvraag. Vragen en klachten hieromtrent dienen reclamanten in die procedure naar voren te brengen;
- ad 27. De stelling dat onderzoeken van externe partijen zouden zijn gemanipuleerd wordt door reclamanten niet met feiten onderbouwd. Daarnaast merken wij op dat deze rapporten zijn getoetst door het bevoegd gezag op hun juistheid en volledigheid. Hierbij zijn geen onregelmatigheden geconstateerd.
- ad 28. Voor het antwoord op deze zienswijze verwijzen wij u naar het antwoord zoals dit gegeven is onder ad 7;
- ad 29. Het is juist dat een klein deel van de constructie in dit plan op in erfpacht aan het Grand Hotel Complex uitgegeven grond wordt gebouwd Dit levert echter geen evidente privaatrechtelijke belemmering op;

- ad 30. In artikel 4, vijfde lid van de vigerende erfpachtaakte d.d. 18 juni 1976 staat de gedoogplicht voor de erfpachter dat de gemeente op de meest volstrekte wijze kan beschikken over de grond, welke tot openbare straat is bestemd. Hierbij is geen schriftelijke toestemming vooraf van de erfpachter nodig zoals reclamant stelt. Dit standpunt heeft de gemeente in haar brief van 16 november 2017 aan de VVE Grand Hotel Complex medegedeeld;
- ad 31. Het raadsbesluit waar reclamanten naar verwijzen zet het bepaalde uit het bestemmingsplan inzake de bouwhoogte, evenals de binnenplanse en buitenplanse afwijkingsmogelijkheden niet aan de kant. Het Raadsbesluit betreft een beslissing van de raad gericht op de ontwikkeling van de Vitalizee locatie. Hieruit kan niet geconcludeerd worden dat de raad destijds de bouwhoogte op deze locatie tot in het oneindige wenste te beperken. Immers heeft de raad bij het toenmalige bestemmingsplan als bij de daaropvolgende bestemmingsplannen, nimmer de bouwhoogte navenant beperkt.
- ad 32. Door het plan van de initiatiefnemer zal het uitzicht vanuit sommige woningen in de laagbouw aan het rederserf veranderen, maar dat dit is niet zodanig dat het woon- en leefklimaat hierdoor wordt aangetast. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State volgt bovendien dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.
- ad 33. Het masterplan 'De Kust Gezond' ziet toe op de invulling en de opwaardering van de openbare ruimte in Scheveningen Bad. Dit programma ziet niet toe op de toegestane bouwvolumes of hoogten en heeft die ambitie ook niet. Het plan van de initiatiefnemer is daarom niet in strijd met het masterplan 'De Kust Gezond.'
- ad 34. Ten aanzien van de inbreuk op het auteursrecht van Storch Ehlers Partner uit Hannover, merken wij het volgende op. Het auteursrecht van een architect over zijn ontwerp strekt niet uit tot de omgeving rondom zijn ontwerp als deze omgeving niet een integraal en onlosmakelijk onderdeel van het ontwerp is geweest. Wij zien om die reden niet in hoe het ontwerp op dit recht een inbreuk zou kunnen doen als dit bij de ontwikkeling van Vitalizee, of het naastgelegen Sea Life eveneens niet het geval is geweest;
- ad 35. Voor het antwoord op deze zienswijze verwijzen wij u naar het antwoord zoals dit gegeven is onder ad 32;
- ad 36. Het bestemmingsplan geeft op deze locatie als toegestane bestemming 'Cultuur en Ontspanning' waaronder nadrukkelijk de ruimte voor attracties/attractiepark wordt geboden. Wij merken op dat er weldegelijk Leisure, oftewel ontspanning op deze locatie is toegestaan. Dit staat de verlening van de omgevingsvergunning niet in de weg;
- ad 37. De invulling van de commerciële units zijn geen onderdeel van deze vergunningsaanvraag. Hierop kan daarom in het kader van de omgevingsvergunning niet verder worden ingegaan.
- ad 38. Het Rederserf is een openbare weg waarop de bepalingen van het wegenverkeersrecht van toepassing is. De term bestemmingsverkeer kent geen wettelijke definitie. In de rechtspraak wordt als definitie gehanteerd dat iedereen die een bestemming heeft langs de route gerechtigd is die weg daarvoor te gebruiken. Logistieke bevoorrading van aan het Rederserf gelegen bestemmingen kunnen derhalve niet illegaal zijn. Hetzelfde zou dan gelden voor de aan het Rederserf gelegen woningen. Indien er op dit punt sprake zou zijn van overlast, vormt dit geen onderdeel van de vergunningsaanvraag en dient men contact op te nemen met de wegbeheerder;
- ad 39. Eigenaren van woningen of bedrijven die vinden dat zij schade lijden door een planologische wijziging, kunnen bij het college van B en W een aanvraag voor tegemoetkoming indienen;
- ad 40. Bouwwerken dienen te voldoen aan de eisen voor brandveiligheid zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012. Deze maatregelen zijn door de Veiligheidsregio beoordeeld en akkoord bevonden. Voor zover deze maatregelen vallen onder het Activiteitenbesluit maakt dit geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning en staat dit de vergunning niet in de weg.
- ad 41. Voor het antwoord op deze zienswijze verwijzen wij u naar het antwoord zoals dit gegeven is onder ad 27;

- ad 42. De invulling van de commerciële ruimten vormen geen onderdeel van deze vergunningsaanvraag. Bezwaren tegen de mogelijke gevolgen van een nog niet bestaande invulling kan om die reden niet in deze procedure worden behandeld. Hierop kan daarom in het kader van de omgevingsvergunning niet verder worden ingegaan;
- ad 43. Het rederserf ligt op in erfpacht uitgegeven grond maar is tevens een openbare weg welke open staat voor alle verkeer. Uitzondering hierop is de beperking hiervan tot uitsluitend bestemmingsverkeer. Een deel hiervan zal, voor die fasen waarin dit noodzakelijk is, gebruikt worden als bouwterrein. Of als route voor bouwverkeer. Het gros van het bouwverkeer zal echter via de Boulevard worden afgewikkeld;
- ad 44. De bereikbaarheid van woningen voor de hulpdiensten zal te allen tijde gewaarborgd zijn;
- ad 45. Wij merken op dat begroeiing geen onderdeel van het bouwwerk vormt. Derhalve kan dit niet een toegestane bouwhoogte overschrijden. De hoogte van de zonnepanelen op het dak is in de omgevingsvergunning meegenomen in de afwijking van de bouwhoogte en staat om die reden de vergunningverlening niet in de weg. Ten aanzien van de reflectie van het materiaal van de zonnepanelen merken wij op dat hierover geen bepalingen zijn in de wetgeving waarop dit punt kan worden getoetst. Hierop kan daarom in het kader van de omgevingsvergunning niet verder worden ingegaan;
- ad 46. De bestaande horeca aan de Boulevard en de strandtenten in het badseizoen vormen geen onderdeel van deze vergunningsaanvraag. Zij hebben ook geen betrekking op de herontwikkeling van het Vitalizee. Voor overlast die men ondervindt van reeds bestaande horeca, kan een verzoek tot handhaving worden ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Voor wat betreft eventuele nieuwe horecazaken dient een separate melding Activiteitenbesluit te worden gedaan door de exploitanten ervan.
- ad 47. De CSM- wand die als sloopveiligheidsmaatregel wordt geplaatst en opgenomen is in onderhavige aanvraag, zal inderdaad geplaatst worden alvorens de sloopwerkzaamheden aan het gebouw van Vitalizee aanvang nemen. Hiertoe is bij de sloopmelding een sloopveiligheidsplan ingediend welke is beoordeeld en akkoord bevonden. Er zal om die reden geen sprake zijn van (dreigend) instortingsgevaar;
- ad 48. Ten aanzien van dit punt merken wij op dat dit geen onderdeel vormt van de omgevingsvergunning. Hierop kan daarom in het kader van de omgevingsvergunning niet verder worden ingegaan;
- ad 49. Dat is juist. Dit betreft de bouwrechten van de grond direct onder de appartementen van Princelandt. In het plan van de initiatiefnemer wordt dit terrein niet bebouwd. Het vervallen bouwrecht wordt hiermee gerespecteerd;
- ad 50. Voor het antwoord op deze zienswijze verwijzen wij u verder naar het antwoord zoals gegeven is onder ad 7.

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