

Documentenlijst Overzicht

Algemene informatie:

Dossier: VTH2024-00889
Type: Aanvraag omgevingsvergunning (WABO) behandelen
Omschrijving: Binnenklingen ongenummerd nabij nummer 19
Adres: Binnenklingen bouwnummer 2 en 3

Datum Overzicht: 29-07-2025

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem
Bestandsnaam: Anoniem - Verlening omgevingsvergunning_638893084830249681.docx.pdf
Documentid: 38626424
Bestandsgrootte: 0,37



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk

VTH2024-00889

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening omgevingsvergunning voor Binnenklingen bouwnummer 2 en 3

Geachte heer, mevrouw,

Op 30 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee woonzorggebouwen (blok 2 en 3) met 10 groepswoningen van 8 woonzorgseenheden en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de te slopen woonzorggebouwen Binnenklingen 13, 15, 22, 24, 26 en 28.

Uw aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen LDNo3, sectie H, nummer 7040.

Procedure

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

Beoordeling

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

Ter inzage

Het besluit, de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van 23 mei 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen hebben ons standpunt over de aanvraag niet gewijzigd. Een reactie op de zienswijzen vindt u in de bijlagen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

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

Ons kenmerk

VTH2024-00889 - Verlening omgevingsvergunning

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

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

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

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

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

- A. Activiteit 'Bouwen'
 - B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
 - C. Beantwoording zienswijzen
 - D. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Beroep

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

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

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

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

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

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

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

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

Voorbehoud

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

Raadsinformatie

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

Toezicht

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

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Beoordeling

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

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh'

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

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

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'

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

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

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

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' van toepassing. Op grond hiervan is de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Er is sprake van een nieuwbouw binnen zone naoorlogse buitenwijken. Hierbij worden twee woonzorggebouwen gebouwd met 10 groepswoningen met elk 8 studio's. In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 26,213 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie zaterdag-avond. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 26 parkeerplaatsen.

Er is conform artikel 3:2 geen saldering van de autoparkeervraag toegepast. Het nieuwe gebruik dient qua autoparkeervraag te voorzien in 26 parkeerplaatsen die in beginsel ook op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

Voor deze ontwikkeling is een Plan Uitwerkingskader (PUK) opgesteld (RIS311924), welk door het college d.d. april 2022 is vastgesteld. Daarmee is de PUK een uitgangspunt voor het onderdeel parkeren.

De aanvraag voorziet in 55 parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Met de realisatie van de 55 parkeerplaatsen die overeenkomstig de PUK gerealiseerd worden, wordt zodoende ook voldaan aan de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.

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

Tevens hebben wij de parkeerbehoefte voor fietsen berekend op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016. Hierin zijn fietsparkeernormen vastgelegd voor kantoren, bedrijven en voorzieningen. Voor woningen geldt de fietsparkeereis uit het Bouwbesluit 2012.

De locatie valt binnen de zone met een lage fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 0,73 fietsparkeerplaatsen op maatgevend moment werkdag-avond. Hiervan zijn 0,29 fietsparkeerplaatsen voor personeel (langparkeerders) en 0,44 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers (kortparkeerders).

De gesaldeerde fietsparkeerbehoefte voor langparkeerders is lager dan 10 fietsparkeerplaatsen. Het plan is daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis voor langparkeerders conform paragraaf 4.3.3 van de beleidsregels. Voor langparkeerders is de fietsparkeereis vastgesteld op 0 (nul) fietsparkeerplaatsen.

De locatie ligt in een gebied zonder afwijkend toepassingskader. In een gebied met afwijkend toepassingskader is een nijpend tekort aan fietsparkeerplaatsen en daarom geldt hier een strengere eis voor de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. De fietsparkeerbehoefte voor bezoekers ligt wel onder de vrijstellingsgrens van 30 fietsparkeerplaatsen. Conform paragraaf 4.3.1 is het plan daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis van bezoekers.

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

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 26 juni 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 16 april 2025 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“Dit bouwplan is de volgende fase van een groter ensemble, waarvan de commissie het eerste blok en het eerste deel van de landschappelijke inrichting, op 17 april 2024 heeft geaccordeerd. Het gebouw- en het buitenruimteontwerp zijn gelijk aan de eerste fase. De drie blokken en de tuin worden een duidelijke eenheid.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

Technische regels

Bouwverordening

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 20 februari 2024 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Bouwbesluit

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

Conclusie

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

Voorschriften

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

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

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

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

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

Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1 tot en met 2.7 Nader in te dienen gegevens

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

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
noot: Voor de berekening van de kelder wordt aanbevolen voor de waterdichtheid de scheurwijdte te beperken tot $w_{max}=0,2mm$.
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.

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

Benodigde installatietechnische en/of brandveiligheidsgegevens:

- programma van eisen brandmeldinstallatie;
- programma van eisen ontruimingsalarminstallatie;
- opgave brand- en rookklasse materialen constructieonderdelen.

Benodigde overige gegevens:

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput;
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op deze website: omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 8309989 en ons referentienummer VTH2024-00889.

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

Op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

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

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op deze website: omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 8309989 en ons referentienummer VTH2024-00889.

Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

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

Voorwaarde:

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

Ook moet worden toegelicht hoe een groen dak niet-brandgevaarlijk wordt uitgevoerd conform NEN 6063, zoals bedoeld in artikel 2.71.

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand

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

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

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

Afdeling 6.7. Bestrijden van brand

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

Aanvullend advies:

Vanwege de aluminium/kunststof kozijnen en de zeer goed geventileerde gevel kan er een gevelbrand ontstaan. De kans op brandoverslag binnen 60 minuten van het ene naar het andere brandcompartiment lijkt ons niet waarschijnlijk (de brand zal niet snel weer naar binnen toe terug

gaan). Daarmee voldoet aan artikel 2.184 lid 1 NEN 6068. Na een langere tijd is het wel mogelijk dat er branduitbreiding plaatsvindt.

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

Afdeling 6.8. Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten

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

Voorwaarde:

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

Afdeling 7.2. Veilig vluchten bij brand

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

Voorwaarde:

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

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

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

- De verticale bouwputafscheiding moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloofterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.

BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Beoordeling

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

Bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh'

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

Uw aanvraag past niet in artikel 11.2.1 onder a van dit bestemmingsplan, omdat bouwen van gebouwen alleen is toegestaan binnen een bebouwingsvlak. De bebouwingsvlakken op de plankaart volgen precies de omtrekken van de huidige gebouwen. Aangezien de nieuwe blokken 2 en 3 een andere vorm en andere positie hebben op de kavel dan de huidige gebouwen, zijn deze blokken inclusief kelder deels gelegen buiten de bebouwingsvlakken.

Uw aanvraag past niet in artikel 11.2.1 onder d van dit bestemmingsplan, omdat niet wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte. Op de plankaart zijn maximale bouwhoogtes aangegeven van 6 en 7 meter NAP. Het maaiveldniveau ter plaatse is circa 2,2 meter NAP. De gevraagde gebouwen hebben daarom een hoogte van circa 9 meter NAP (blok 2) en 12 meter NAP (blok 3).

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

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

Overwegingen

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

Aanvullend overwegen wij als volgt.

Het beplantingsplan is eerder voorgelegd aan de stadsecoloog (vergunning kenmerk 202218045) en is beoordeeld als een goede aanzet om tot een ecologische verantwoorde inrichting van het plangebied te komen. Destijds is aangegeven dat het uitgewerkte beplantingsplan onderdeel dient te zijn van de aanvraag voor de activiteit bouwen met deze aanvraag wordt daaraan voldaan. Aan het uitgewerkte buitenruimte plan zijn een aantal randvoorwaarden meegegeven:

- Toelichting op de tabel NIB (keuze beplanting en ecologische meerwaarde).
- Aantonen dat een ecooloog en of landschapsarchitect gedurende het planproces betrokken zijn bij de planvorming (Is deze specialist aangehaakt en heeft hij/zij de maatregelen gevalideerd? blijft zij/hij bij het traject aangehaakt?).
- Een meerjarig beheer en onderhoudsplan.

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

Wij gaan akkoord, omdat de verklaring van de ecooloog en het meerjarig onderhoudsplan (welke ook onderdeel zijn van vergunning met kenmerk 202316923) aan dit dossier zijn toegevoegd.

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

Op 26 november 2015, RIS 288041, heeft de gemeenteraad een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 16 oktober 2024, RIS319999, is aan de gemeenteraad gemeld dat deze op uw aanvraag van toepassing is.

Aan waterbeheerder Hoogheemraadschap van Delfland is gevraagd advies uit te brengen over het voorgenomen bouwplan in relatie tot de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de eventuele voorschriften die in het kader hiervan aan deze activiteit verbonden moeten worden. De waterbeheerder heeft in haar brief van 12 februari 2024 met documentnummer D-24-108940 en zaaknummer Z-24-109588 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de werkzaamheden. Wij nemen het advies van de waterbeheerder over.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

BIJLAGE C: BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

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

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

1. In het PUK Binnenklingen wordt opgemerkt dat blokken 2 en 3 goed aansluiten op de hoogte van de omringende bebouwing van de Buitenklingen (3 lagen) en Duinslag (2 lagen), maar dit argument is niet consequent doorgevoerd naar de bouwhoogte van de woonwagenlocatie (1 laag), waar Middin graag 3-hoog naast wil bouwen; (zw1)
2. Volgens het PUK zou het voor de bomen tussen Middin en de Duinslag beter zijn als daar een blok van 2-hoog aan grenst. Maar een hoger gebouw beschermt beter tegen de zeewind, zoals de bomenrij tussen de woningen van de Buitenklingen en de Kijkduinsestraat laat zien. Dit argument is dus niet steekhoudend; (zw1)
3. Zoals ook in onze eerdere zienswijze aangegeven, zijn de omwonenden van de Binnenklingen ongelijk behandeld voor wat betreft de voorgenomen ligging van de nieuwe gebouwen van Middin. Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat er sprake is van enige vooringenomenheid aan ambtelijke zijde. Dit is in strijd met het beginsel van gelijke behandeling; (zw1)
4. Wij stellen nogmaals voor om bouwblokken 2 en 3 van plaats om te wisselen. Dat kan gemakkelijk, omdat de plattegronden van die gebouwen identiek zijn. Daarmee wordt een groot deel van de bezwaren van de bewoners van de Buitenklingen ondervangen; (zw1)
5. Bouwblok 1 bedreigt in ernstige mate de privacy van de bewoners van de aangrenzende woonwagenlocatie. Het gebouw ligt zeer dicht bij de woonwagens en de afscheidende heg is niet hoog genoeg om het zicht vanaf de hoogste etages van de nieuwbouw op de woonwagenlocatie af te schermen. Wij zijn benieuwd wat de gemeente gaat doen om, na de berisping door het College voor de Rechten van de Mens in 2018 betreffende de ongelijke behandeling van woonwagenbewoners, niet opnieuw tot de orde te worden geroepen; (zw1)
6. De nieuwe bebouwing heeft een groot grondgebonden terras en aan elke woonlaag een balkon van 30 m², waarachter 6 huiskamers voor in totaal 48 cliënten zitten. Dat zorgt voor een groot verlies aan privacy door sterk toenemende inkijk in tuinen, woonkamers, dakterrassen en slaapkamers bij de woningen aan de Buitenklingen. Er is een onevenredig nadelig effect op het wooncomfort van derden; (zw2, 3)
7. Ook zorgt het plan voor een forse toename van de reeds sterk aanwezige (stem)geluidsoverlast; (zw2)
8. In tegenstelling tot de uitkomst van de bezonningsstudie is er in de wintermaanden volledig verlies van directe lichtinval en zonnewarmte in de woning. Onze woningen zijn ecologisch ontworpen om de zoninval maximaal te benutten. Door de grote glaspartijen op de achtergevel is de (winter)zon meer dan normaal van belang. Dat is niet verdisconteerd in de TNO-normen of de Haagse bezonningsnorm. (zw2, 4)
9. Er komt extra parkeeroverlast door de realisatie van een nieuw parkeerterrein voor 17 voertuigen, pal aan de achterzijde van de eerste zes woningen; (zw2)
10. Als bewoners zijn wij zeer laat geïnformeerd over deze planvorming en daardoor procedureel buiten spel gezet. Alle plannen zijn al jaren geleden gevormd en afgerond, en tot stand gekomen op grond van halve waarheden en beïnvloeding door emotie-argumenten over kwetsbare

- bewoners. Ook een Woo-verzoek daarover is veel te laat beantwoord en was onvolledig. Communicatie naar ons toe door Middin was onduidelijk en inconsistent. Uit de stukken die wij hebben blijkt dat de gemeente in 2018 al volledig medewerking heeft verleend voor de nieuwbouwplannen ondanks dat deze overduidelijk in strijd waren met het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is de informatie die wij hebben ontvangen onvolledig geweest. Pas nu wij de ontwerpbeschikking hebben ingezien komen wij erachter dat de bouwhoogte weer hoger is dan Middin ons op de informatieavond heeft laten weten. Met een groot buizenstelsel en liftopbouw komt de hoogte plaatselijk op 11,96 meter. Onze huizen zijn 8,20 meter hoog; (zw2, 3)
11. In februari 2022 werd door Middin gemeld dat het mogelijk zou zijn om de gebouwen 2 en 3 om te wisselen. Voor de gemeente echter niet i.v.m. de realisering van het Landschappelijk Raamwerk passend bij het Masterplan Kijkduin. Dit heeft echter geen juridisch kader; (zw2, 3)
 12. Volgens de huidige bouweis moet een gebouw voldoen aan de BENG. “De zon zal bij een lage stand in de winter naar binnen schijnen, waardoor passieve energieopwekking ontstaat. Zulke waarden tikken zwaar mee binnen de BENG.” Daarom zou het ook logischer zijn om de derde woonlaag te situeren aan de zuidkant (gebouw 2), waar de hele winter licht en zonnewarmte in de huiskamers van de cliënten komen, i.p.v. op het noorden tegenover de Buitenklingen. Met daardoor 2 woonlagen aan de kant van de woningen aan de Buitenklingen wordt ook het verlies aan licht en zonnewarmte nog enigszins beperkt. Een win-win situatie; (zw2, 3)
 13. De voorgenomen bouw met 3 woonlagen heeft een waardevermindering van de eigendommen van derden tot gevolg. De woningen zijn destijds gekocht op basis van het toen geldende bestemmingsplan, nog onwetend dat deze nieuwbouwplannen uitzicht, licht en zonnewarmte zouden gaan blokkeren; (zw2, 3)
 14. Bij de verlening van de omgevingsvergunning van gebouw 1 staat in het rapport van 28 mei 2024 in Bijlage 2 “het feit dat het een ontwikkeling betreft in een zeer stedelijke gemeente, betekent ook dat dicht op elkaar gesitueerde bebouwing tot bepaalde mate verwacht en geduld moet worden”. Dit staat lijnrecht tegenover de beschrijving in het PUK waarin gesproken wordt van een “landelijk gebied omringd door Natura 2000 gebieden. Ook het binnenterrein moet een landschappelijk karakter krijgen”, waardoor de bewoners van de Buitenklingen een gebouw van 3 woonlagen moeten “dulden”. Hoezo stedelijke omgeving? Drie gebouwen met twee woonlagen zou daar een vriendelijkere uitstraling hebben gegeven; (zw3)
 15. De bezonningsstudie, volgens de Haagse bezonningsnorm, komt niet overeen met onze ervaring in de wintermaanden. Dat hebben wij eerder aangegeven, maar is naar onze mening nooit serieus genomen. Daarom hebben wij een contra-expertise door firma Kraak & Tack laten uitvoeren. Zie [bijlage bij zienswijze]. Graag uw serieuze aandacht voor deze bezonningsstudie en het verzoek uw oordeel over de door u uitgevoerde bezonningsstudie te heroverwegen. (zw3) Uit de bezonningsstudie blijkt dat er op momenten zeer grote afnames van bezonning zullen plaatsvinden, plaatselijk tot wel 59% ten opzichte van de huidige situatie. Het is blok 3 dat onevenredige gevolgen voor de bezonning met zich meebrengt. Daardoor kan de vergunning voor blok 3 niet verleend worden. De drie blokken dienen echter één gelijkvormige locatie te worden. Het niet kunnen bouwen van blok 3 betekent daarom ook dat geen vergunning kan worden verleend voor blok 1; (zw4)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. In het PUK staat dat de bouwhoogte van 3 lagen aansluit op de omliggende bebouwing. Dat klopt ook, er is immers al drielaagse bebouwing in de directe omgeving aanwezig, namelijk aan de Buitenklingen. Dat er ook eenlaagse bebouwing aanwezig is in de vorm van woonwagens aan de Schapenatjesduin betekent niet per definitie dat de voorgestelde bebouwing aan de Binnenklingen niet aansluit op de omgeving. Het gaat om een omgeving waar bebouwing van wisselende hoogten in aanwezig is, die varieert van eenlaags tot drielaags. De voorgestelde bebouwing past daarin;
- ad 2. Wij zijn er niet bang voor dat de bomenrij lijdt onder zeewind. Het is prima mogelijk om op de beoogde locatie een groenstructuur aan te leggen zonder deze te moeten beschermen met hoge constructies. De oriëntatie van het middelste gebouw is evenwijdig aan de nieuwe groenstructuur aan de zuidzijde van het perceel. Om te voorkomen dat deze groenstructuur wordt afgesloten door hogere bebouwing is ervoor gekozen het laagste gebouw van de drie in het midden te plaatsen;
- ad 3. Er is op geen moment sprake geweest van een ongelijke behandeling of vooringenomenheid. De herontwikkeling van het terrein van Middin en de daarvoor benodigde procedures zijn precies zo benaderd en doorlopen als elk ander initiatief, en de besluitvorming is ook precies zo tot stand gekomen als bij elke andere vergunningprocedure. Waar vermeende vooringenomenheid uit zou blijken, is door reclamanten verder niet nader toegelicht;
- ad 4. Wij dienen de aanvraag te beoordelen zoals deze is ingediend, en kunnen niet zelf wijzigingen in het bouwplan aanbrengen. Wensen over wijzigingen aan het bouwplan zullen reclamanten moeten voorleggen aan de aanvrager. Omdat het bouwplan in zijn huidige vorm voldoet aan al het gemeentelijk beleid en aan het wettelijk vereiste van een goede ruimtelijke ordening, moeten wij de gevraagde vergunning verlenen. Het bestaan van alternatieven kan alleen dan tot weigering van een vergunning nopen als op voorhand duidelijk is dat het voorgestelde alternatief een gelijkwaardig resultaat oplevert met aanmerkelijk minder bezwaren. Omdat het omwisselen van blokken 2 en 3 niet-onderzochte gevolgen heeft voor onder meer de bezonning, de stedenbouwkundige inpassing, en het gebruik van het terrein door de initiatiefnemer, kan op dit moment niet gesteld worden dat vaststaat dat het alternatief een gelijkwaardig resultaat geeft of dat het aanzienlijk minder bezwaren geeft;
- ad 5. De huidige aanvraag omvat alleen bouwblokken 2 en 3. Met deze vergunning wordt niets beslist over blok 1, daarom kunnen wij argumenten die alleen betrekking hebben op blok 1 niet bij dit besluit betrekken. Ten tijde van de vergunningprocedure voor bouwblok 1 hebben reclamanten dit punt echter ook aangedragen, en in de omgevingsvergunning voor dat bouwplan hebben wij dat punt beantwoord. Verder zijn de opmerkingen die reclamanten maken over het discriminatieverbod, evenals de in punt 3 genoemde vooringenomenheid en ongelijke behandeling behoorlijk zware beschuldigingen. Wij vragen reclamanten om, als zij er echt van overtuigd zijn dat wij discrimineren, daar een goed onderbouwde formele klacht over in te dienen, dan nemen wij die zeer serieus;
- ad 6. In een stedelijke en veranderlijke omgeving als die van Den Haag is het onmogelijk om geheel te voorkomen dat er zich op enig moment veranderingen in privacysituaties voordoen. Er bestaat geen landelijke norm voor privacy in relatie tot bebouwing, maar wij overwegen dat het in algemene zin in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk is dat er balkons, terrassen, tuinen en woonkamers op deze afstand van elkaar gesitueerd zijn, zonder dat dat een situatie oplevert die vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is. Verder is in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek de regel opgenomen dat er toestemming van burens is vereist als er binnen twee meter van een naburig erf gevelopeningen, balkons of soortgelijke bouwwerken worden

- gemaakt, maar met die regel is het bouwplan niet in strijd. Nu zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek hoe dan ook geen toetsingskader voor de beoordeling van vergunningaanvragen, maar het bouwplan voldoet dus ook aan civielrechtelijke normen voor privacy;
- ad 7. Bij gewoon gebruik van de gebouwen en de tuin zou er geen sprake moeten zijn van geluidsoverlast. Het is in ieder geval niet ongebruikelijk dat in een stedelijke omgeving drie woongebouwen en een binnentuin op de voorgestelde afstanden van andere woningen aanwezig zijn – dat levert geen situatie op die zonder meer leidt tot geluidsoverlast. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag gaan wij uit van normaal gebruik, niet van overlastgevend gebruik;
- ad 8. De bezonningsstudie toont niet de door reclamanten genoemde volledige uitsluiting van zoninval. Los daarvan is het geen wettelijk vereiste dat een bouwplan geheel geen gevolgen heeft voor de zoninval van andere woningen. Ook dienen woningen zo gebouwd te worden dat zij niet in conflict komen met de landelijke bouwregelgeving alleen doordat er op een ander perceel hoger gebouwd wordt dan voorheen. Wij erkennen dat het vervelend is als woningen door nieuwbouw in de omgeving minder zonlicht vangen, maar zullen niet op grond van de gevolgen van het bouwplan voor de bezonning de gevraagde vergunning weigeren. Het klopt dat de TNO-normen en de Haagse bezonningsnorm niet meewegen in welke mate woningen warmtevoordeel hebben bij directe bezonning. Dat maakt ons besluit niet anders. Het beoordelingskader is in dit verband dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Van de Haagse bezonningsnorm staat (ook op grond van bestuursrechtspraak) vast dat deze een terecht gehanteerde maatstaf is voor het bepalen van de gevolgen van een ontwikkeling voor de bezonning van woningen;
- ad 9. De verkeersbewegingen van en naar dat parkeerterrein leveren geenszins een onaanvaardbare situatie op. De verkeerssituatie is veilig en de omvang van de ontwikkeling is veel te klein om significantie gevolgen voor het verkeer te kunnen hebben;
- ad 10. Hoewel Den Haag goede communicatie tussen initiatiefnemer en omwonenden belangrijk vindt, hebben wij geen wettelijke middelen om aan de communicatie voorafgaand aan de vergunningprocedure gevolgen te verbinden bij de beslissing op de aanvraag. Het is in ieder geval niet zo dat Den Haag al in het verleden volledige medewerking aan het plan heeft verleend. De daarvoor vereiste omgevingsvergunning is immers nu pas verleend, en voor de totstandkoming van dit besluit zijn onderzoeken en beoordelingen nodig geweest die pas uitgevoerd zijn ten tijde van de beoordeling van de aanvraag. Het is verder niet verplicht om omwonenden al in de ontwerpfase van een plan bij de planvorming te betrekken. Omdat de uitgebreide procedure is gevolgd, waarbij belanghebbenden hun zienswijze op het ontwerpbesluit kenbaar hebben kunnen maken, hebben reclamanten in ieder geval de gelegenheid gehad om in deze fase deel te nemen aan de procedure. Er is niemand uitgesloten uit procedures;
- ad 11. Dat doet op dit moment niet ter zake. Zoals ook overwogen in het antwoord ad 4 moeten wij beoordelen of er bij het nu aangevraagde bouwplan sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening en of het voldoet aan al het Haagse beleid. De ruimtelijke gevolgen van het bouwplan zijn daarvoor relevant, maar de overwegingen die hebben geleid tot deze opzet niet;
- ad 12. Ook hier geldt, zoals ook overwogen in het antwoord ad 4, dat het bestaan van alternatieven in beginsel niet kan leiden tot het weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning. Wij dienen namelijk op de aanvraag te beslissen zoals deze is ingediend, en als dat project op zichzelf voldoet aan de toepasselijke (landelijke en lokale) wet- en regelgeving moet de gevraagde vergunning verleend worden. Wij kunnen reclamant daarom alleen maar in overweging geven

het alternatief aan de initiatiefnemer voor te leggen. Bij de beoordeling van de aanvraag kunnen wij het niet betrekken;

- ad 13. Dat het verlenen van een ontheffing van het ter plaatse geldende bestemmingsplan mogelijk waardevermindering van eigendommen van derden tot gevolg heeft, is geen reden om de gevraagde vergunning te weigeren. Als reclamanten ervan overtuigd zijn dat zij schade lijden door deze vergunning, dan kunnen reclamanten een goed onderbouwd verzoek tot gedeeltelijke vergoeding van de geleden planschade richten aan ons college;
- ad 14. De door reclamant geciteerde tekst is een antwoord op de stelling van een derde-belanghebbende dat de bebouwing te dicht op elkaar staat om de gevraagde vergunning te kunnen verlenen. Het antwoord klopt – de afstanden tussen de beoogde bebouwing zijn geenszins ongebruikelijk en leiden niet zonder meer tot een onaanvaardbare stedenbouwkundige opzet. Dat in het PUK de nadruk gelegd is op de nabijheid van Natura 2000-gebieden en dat beoogd is om de locatie een landelijke uitstraling te geven doet daar niets aan af. Dat is geen tegenstelling;
- ad 15. De bevindingen in de door reclamanten aangeleverde bezonningsstudie komen overeen met de bezonningsstudie die ten behoeve van het bouwproject is uitgevoerd. Er vindt op sommige woningen inderdaad een best grote vermindering van de zoninval plaats. De studie bevestigt echter ook dat geen van de woningen op de meetdatums 19 februari en 21 oktober minder dan 2 uur zon vangt, en bevestigt dus dat alle woningen blijven voldoen aan de Haagse bezonningsnorm. Het is niet zo dat wij ontkennen dat het bouwplan aanmerkelijke gevolgen heeft voor de bezonningssituatie van reclamanten – een plaatselijke afname van 59% is inderdaad veel. Het doel van de Haagse bezonningsnorm is echter om een balans te bereiken waarmee de bezonning van woningen gegarandeerd wordt zonder dat elke vermindering van bezonning nieuwe bouwplannen onmogelijk maakt. De norm komt grotendeels overeen met normen die elders in het land gehanteerd worden en er is ook meermaals in de bestuursrechtspraak bevestigd dat de Haagse bezonningsnorm een correcte en bruikbare maatstaf is voor de beoordeling van bezonning in het kader van ruimtelijke ordening. Daarom zien wij de geprojecteerde bezonning, ondanks de afname, als aanvaardbaar.

Tot slot merken wij op dat een van de ingekomen zienswijzen door de indiener wordt aangemerkt als een aanvulling op een eerder ingediende zienswijze op het ontwerpbesluit van 6 augustus 2024 met kenmerk 202316923, strekkende tot het verlenen van de vergunning voor het bouwen van blok 1 van hetzelfde bouwproject. De besluitvorming op die aanvraag al is echter al afgerond. Alleen zienswijzen op het nu voorliggende ontwerpbesluit kunnen wij betrekken bij de definitieve besluitvorming op deze aanvraag. Voor zover reclamant bedoeld heeft om ook de eerdergenoemde zienswijze te richten tegen het huidige ontwerpbesluit, verwijzen wij voor de beantwoording daarvan naar het besluit van 7 oktober 2024 (eveneens met kenmerk 202316923), waarin wij de zienswijze van reclamant beantwoord hebben.

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

BIJLAGE D: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

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

Communicatie met de buurt

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

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

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

Omgevingsvergunning

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

- 'Natura 2000-activiteit'.

Hieronder leest u waarom u voor een bepaalde activiteit een vergunning moet aanvragen:

- Er wordt intern gesaldeerd voor het project voor wat betreft stikstof. Daarom moet er een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit zijn verleend en in werking zijn getreden voordat gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden. Dit volgt uit een [uitspraak](#) van 18 december 2024 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in het 'stikstofdossier'.

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

Melding

- een 'sloopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;
- een 'gebruiksmelding' voor het in gebruik nemen of gebruiken van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden (kamergewijze verhuur) of een woonfunctie voor zorg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/gebruiken-bouwwerk/gebruiksmelding-bbl/. U kunt ook bellen met de

Veiligheidsregio Haaglanden via telefoonnummer (088) 886 80 00. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;

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

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

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

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

Overige toestemmingen

- een omgevingsvergunning voor een 'Wateronttrekkingsactiviteit' voor het onttrekken of infiltreren van grondwater. Meer informatie hierover kunt u vinden op de site: www.iplo.nl/thema/water/wateractiviteiten/wateronttrekkingsactiviteiten/vergunningplicht-grondwater-onttrekken-water/;
- een omgevingsvergunning voor een 'Omgevingsplanactiviteit water' of 'watermelding' voor activiteiten waarbij water, grondwater of dijken zijn betrokken. Meer informatie vindt u op www.hhdelfland.nl/regelen/vergunning-aanvragen/;

- een 'aanvraag peilhoogte' voor het laten vaststellen van de hoogteligging van de begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/peilhoogte-aanvragen/>;
- een 'rioolaansluiting' als u voor een nieuw huis een aansluiting op het rioolstelsel wilt of als u het riool wilt vervangen bij renovatie. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm.

Aandachtspunten

Zorgplicht

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

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

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

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

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

Privaatrecht

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

Ons kenmerk

VTH2024-00889 - Verlening omgevingsvergunning

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

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

Verwachtingengebied onontploffte oorlogsmunitie

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

Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

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

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

Overig

- De aanvraag voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein. Om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan niet structureel extra toeneemt door het bouwplan, komen de (toekomstige) bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning voor de openbare straat.
- Regenwaterafvoer van daken (en wegen) en de bebouwing moet voldoen aan de "wegwijzer den haag klimaatbestendig", dus regenwater eerst bergen op eigen terrein en dan vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater.
- Vuilwater moet worden afgevoerd via een eigen vuilwaterstelsel dat aangesloten is op het gemeentelijk riool.
- Bij eventueel grondverzet van verontreinigde grond dient, afhankelijk van de bestemming of de toepassing van de betreffende grond, rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).