



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Willem Royaardsplein, nabij de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en Esther de Boer-van Rijklaan

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202015352/9044813

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 11 september 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het herontwikkelen en uitbreiden van het winkelcentrum Duinzigt aan het Willem Royaardsplein, nabij de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en Esther de Boer-van Rijklaan.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Ook is de gemeentelijke coördinatieregeling, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit kan worden verleend.

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

Ingevolge artikel 2.26, lid 4 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.1, lid 2 van het Besluit omgevingsrecht hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 24 oktober 2022, kenmerk ODH477142, geadviseerd ten aanzien van bovengenoemde activiteiten in relatie tot de bescherming van grondwater.

Het advies met betrekking tot de bescherming van grondwater van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is opgenomen in bijlage E.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van 11 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is gelijktijdig met het ontwerpbesluit van deze aanvraag om een omgevingsvergunning het daartoe opgestelde ontwerp bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein' ter inzage gelegd.

Gemeente Den Haag
Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12655
2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl



Zienswijzen

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 bijlage C.

Amendement bij vaststellen bestemmingsplan

Op 12 juni 2025 is het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein' met een amendement (RIS 322541) vastgesteld. In het dictum van het raadsbesluit (RIS320219) is onder punt VII opgenomen dat: De rooilijn van het kopgebouw (hoek Theo Bouwmeesterlaan en Stalpertstraat) aan de Theo Bouwmeesterlaan zijde een minimale afstand heeft tot de bestaande kiosk van 4,5 meter, dit in het bestemmingsplan te wijzigen.

Hierdoor past het bouwplan niet meer binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan direct mogelijk maakt. Op 23 juli 2025 heeft u een aangepast voorstel ingediend om aan het amendement tegemoet te komen. De beoordeling van dit aangepaste voorstel is opgenomen in bijlage A en B bij dit besluit.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en artikel 2.12 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 stukken.

Daar waar er verschil tussen tekeningen en rapporten mocht bestaan, zijn de bouwkundige tekeningen van rphs leidend.

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
 - E. Advies Grondwaterbescherming (PMV)
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Beroep

Volgens artikel 3.30 en 8.3 van de Wet ruimtelijke ordening worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein' als één besluit voor beroep aangemerkt.

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen, kunnen tegen de gecoördineerde besluiten binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepsschrift beroep instellen bij:

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State,
Postbus 20019,
2500 EA Den Haag.

Op deze besluiten is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat u in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden u aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepsschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

De gecoördineerde besluiten treden in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij gedurende bovengenoemde termijn naast het indienen van een beroep een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als dat het geval is, treden de besluiten niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Inwerkingtreding

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

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

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

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/

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202015352/9044813

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'

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3', 'Verkeer - Straat', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer - Verblijfsstraat', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', de functieaanduidingen 'gemengd', 'laad- en losplaats', 'ontsluiting', 'parkeergarage' en 'supermarkt' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Het initiatief bestaat uit twee bouwblokken met daartussen een plein. Op dit plein komen twee paviljoens.

Aan de zijde van de kerk komt het ene bouwblok (Blok A) met daarin een supermarkt en casco winkelruimtes op de begane grond en met woningen op de verdiepingen. Dit blok staat op een ondergrondse parkeergarage. Aan de zijde van de Van Neckstraat komt het andere bouwblok (Blok B en Blok C). Blok B en Blok C vormen samen één bouwblok. Blok B is de bestaande strook met winkels en andere commerciële ruimtes op de begane grond en woningen op de verdieping. Blok C heeft een supermarkt op de begane grond en komt op de bestaande kelder met opslag en parkeergarage. Op de verdiepingen van blok C komen eveneens woningen. Op het plein tussen de beide bouwblokken komen twee paviljoens. Een groot paviljoen met horeca en een klein paviljoen met ruimte voor twee kiosken.

Het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein' is afgestemd op het bouwplan. Zodoende zijn de gebouwen en het gebruik passend in de mogelijkheden van het bestemmingsplan, inclusief de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

De balkons aan blok C aan de zijde van de Stalpertstraat steken 2,25 meter buiten het bestemmingsvlak 'Gemengd - 1'. De balkons komen daarmee buiten het bouwvlak en komen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. In deze bestemming zijn voet- en fietspaden, wegen, speelvoorzieningen en ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen. Balkons voor woningen passen hier niet binnen. Het bouwplan voldoet hierdoor niet aan artikel 8 van het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein'.

Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan voor wat betreft de minimale afstand van 4,5 meter tussen de rooilijn aan de Theo Mann- Bouwmeesterlaan en de bestaande kiosk. Met het voorliggend plan is er sprake van een overschrijding van deze rooilijn met 0,25 meter, ter plaatse van de bovenliggende verdiepingen en de kolommen op de uitentinden van die gevel op de begane grond.

Het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein' biedt hiervoor, op grond van artikel 14.1, onder b, een afwijkingsmogelijkheid. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend, als met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Het bouwplan past, met toepassing van de binnenplanse afwijkmogelijkheden, in het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein', dat op maat is gemaakt voor dit bouwplan.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag 2011 en de wijzigingen/aanvullingen hierop (RIS291425) de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend. Er is sprake van een sloop-nieuwbouwsituatie voor de herontwikkeling van winkelcentrum Duinzigt. Hier worden ruimtes voor winkels, supermarkt, horeca, bedrijven, kantoor en 39 appartementen (woonfunctie) gerealiseerd. In de twee ondergrondse parkeergarages komen op eigen terrein in totaal 174 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 40 parkeerplaatsen bestemd voor de woonfunctie en 134 parkeerplaatsen voor de overige functies.

Voor de niet-wonen functies bedraagt de ongewogen parkeerbehoefte afgerond 163 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment voor het parkeren van motorvoertuigen is zaterdagmiddag. Door de combinatie van verschillende functies die verschillende openingstijden/bezoekmomenten kennen, kan een deel van de parkeercapaciteit dubbel gebruikt worden. Als rekening wordt gehouden met de variërende aanwezigheidspercentages van de functies volgens CROW publicatie 317, dan bedraagt de parkeerbehoefte op het maatgevende moment zaterdagmiddag voor de niet-wonen functies afgerond 141 parkeerplaatsen.

Voor de woonfunctie bedraagt de parkeerbehoefte 46,80 parkeerplaatsen op het maatgevende moment voor het parkeren werkdagavond. Hiervan zijn 35,10 parkeerplaatsen voor bewoners en 11,70 parkeerplaatsen voor bezoekers. Er worden 40 parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners. Het maatgevende moment voor bezoekers ligt op werkdagavond, waardoor dubbelgebruik in de parkeergarage mogelijk is met de overige functies in het winkelcentrum. In de avond zijn hier voldoende lege parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers van bewoners om te kunnen parkeren. De 40 gereserveerde parkeerplaatsen zijn daarmee voldoende om in de parkeerbehoefte van bewoners te voorzien. Bewoners hebben geen recht op een parkeervergunning voor de openbare straat.

De totale parkeerbehoefte komt met 141 parkeerplaatsen voor de functies binnen het winkelcentrum en 40 parkeerplaatsen voor de woonfunctie uit op 181 parkeerplaatsen. Er is aanleiding om deze berekende parkeerbehoefte naar beneden bij te stellen. Volgens hoofdstuk 4.3 van de Nota wordt de berekende parkeerbehoefte in relatie gebracht met de context van het bouwplan om tot een parkeereis te kunnen komen. Voor de context is gekeken naar de bestaande situatie, waarbij de parkeerbehoefte 144 parkeerplaatsen bedraagt. Hierin wordt voorzien door 73 parkeerplaatsen op het naastgelegen parkeerterrein en het restant van 71 parkeerplaatsen wordt op de openbare straat opgelost. De nieuwe situatie is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, aangezien in de nieuwe situatie 174 parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd. Vanwege de parkeerdruk die rondom de locatie lager ligt dan 80% en door de ontwikkeling ook niet boven 80% uitkomt, is het toegestaan de openbare straat te gebruiken voor een deel van de parkeerbehoefte van bezoekers van het winkelcentrum. Voor dit bouwplan is dat toegestaan voor de parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen. De parkeereis wordt vastgesteld op 174 parkeerplaatsen voor de gehele ontwikkeling.

Op het eigen terrein wordt in 174 parkeerplaatsen voorzien. Hiervan vallen 158 parkeerplaatsen onder Blok A en 16 parkeerplaatsen onder Blok B/C. Deze laatstgenoemde 16 plaatsen zijn bedoeld voor de bovengelige appartementen en zijn via een autolift te bereiken. De parkeerplaatsen bij Blok A zijn bereikbaar via een hellingbaan, welke qua hellingspercentage voldoet aan de norm voor openbare parkeergarages. De afmetingen van de parkeervakken zijn afgestemd op gangbare personenauto's en voldoende bereikbaar. Bewoners en gebruikers van de ontwikkeling hebben geen recht op een parkeervergunning voor de openbare straat.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016, de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De ongewogen fietsparkeerbehoefte voor bedrijven/kantoren/voorzieningen bedraagt 229 fietsparkeerplaatsen. Door dubbelgebruik toe te passen komt de fietsparkeerbehoefte uit op afgerond 212 fietsparkeerplaatsen. Er is geen aanleiding om een lagere fietsparkeereis te stellen. De fietsparkeereis bedraagt 212 fietsparkeerplaatsen.

De fietsparkeerplaatsen worden in de inrichting van de openbare ruimte meegenomen door middel van het plaatsen van fietsnietjes en fietsparkeervakken op- en rondom het plein. Hierbij wordt rekening gehouden met de ingang van voorzieningen. Het fietsparkeren voor bewoners dient aan het Bouwbesluit 2012 te voldoen.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en fietsen en daarmee aan het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein'.

Om te bepalen of uw aanvraag voldoet aan de bepalingen in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is advies gevraagd aan onze Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie en de Omgevingsdienst Haaglanden. Deze adviezen zijn opgenomen onder de kopjes "Archeologie" en "Grondwaterbescherming" onder "Ingewonnen adviezen".

Het bouwplan past daarmee geheel binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein' biedt.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 18 maart 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning worden verleend en in werking treden. De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten voldoen aan het gestelde in de beschikking op het saneringsplan van 6 maart 2003 met het kenmerk 9M4499/R0005/HTD/Rott1. Indien nodig moet een wijziging op het saneringsplan worden ingediend.

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.

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 het Bouwbesluit 2012. Daarbij zijn gelijkwaardige oplossingen aangetoond voor artikel 2.83 van het

Bouwbesluit 2012 over brandcompartimenten groter dan 1000m² voor zowel de parkeergarage als de supermarkt in blok A door het toepassen van een sprinklerinstallatie.

In de rapportage 'Beoordeling brandveiligheid voor de omgevingsvergunning' van [Geanonimiseerd], dd. 27 maart 2023 met kenmerk R046905aa.18GP9Vo.bm en het 'Uitgangspuntendocument Sprinklerinstallatie' van [Geanonimiseerd], dd 22 februari 2022 met kernmerk Kenmerk R046905aa.18GLECH.ml wordt de gelijkwaardigheid aan artikel 2.83 aangetoond.

Hieruit blijkt dat op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu wordt bereikt als is beoogd met de in het Bouwbesluit 2012 voor deze onderdelen gestelde voorschriften.

Ingewonnen adviezen:

Welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 24 maart 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Niet akkoord

Op 29 april 2020 heeft de commissie de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum beoordeeld als beginselplan. De toen positief beoordeelde hoofdopzet is nu uitgewerkt, maar zonder de toen genoemde bezwaarpunten op te lossen. Daarnaast ontbreken in de architectonische uitwerking delen van het complex en bevatten de getoonde details niet alle benodigde informatie.

De commissie herhaalt de eerdere bezwaar- en aandachtspunten en voegt daar punten aan toe.

Voor een geslaagde inpassing van het complex in de omgeving is behoud van zo veel mogelijk bestaand groen belangrijk, bijvoorbeeld in de bocht van de Theo Mann-Bouwmeesterlaan. De nieuwbouw met uitkragende balkons bevindt zich hier dicht op of zelfs in de bomen. Daarnaast maakt de commissie zich ernstige zorgen over de smalle ruimte tussen het complex en het rijksmonument van de American Protestant Church. Deze ruimte is een verbindingsstraat, een expeditiestraat en de ingang van een parkeergarage. Een hoogwaardige inrichting en het toevoegen van bomen zijn hier bepalend om een sfeer van achterstraat en restruimte te voorkomen en om de kerk een passende setting te geven.

Het complex is naar binnen gericht, met de focus op het winkelplein, waardoor een groot deel van de buitengevels wordt gevormd door achtergevels. Deze gevels moeten met zorg ontworpen worden en met aandacht voor het voorkomen van verrommeling door expeditie en opslag.

Het gevelbeeld is nog te onrustig, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving. Kopiëren van of verwijzen naar die omgeving is daarvoor niet de oplossing. Zo leidt het overnemen van de kenmerkende kozijnindeling van de American Protestant Church tot een gefragmenteerde gevel en verarmt de kopie het origineel.

De trappen naar het semiopenbare 'straatniveau' van de woningen moeten integraal ontworpen en uitgewerkt worden, inclusief de afsluitingen. Daarnaast is een uitgewerkte oplossing van de verlichting van het verhoogde straatniveau van belang voor de omgeving.

De uitwerking van het kleine, dubbele paviljoen ontbreekt. De commissie is nog niet overtuigd van de opzet van dit paviljoen en vraagt een heldere analyse van de positionering en de vorm en eventuele varianten. Essentieel zijn een vormgevingsverwantschap tussen beide paviljoens en een alzijdige transparantie. Bij beide paviljoens moeten achterkanten voorkomen worden.

De detaillering is onvolledig en de getoonde details hebben niet altijd de kwaliteit die dit complex en deze omgeving vragen. Zo staan de winkelpuizen hard op het maaiveld, zijn drie details als uitwerking van het grote paviljoen onvoldoende en ontbreekt informatie over de groene daken, bijvoorbeeld het grondpakket – verschillend voor verschillende soorten gebruik en begroeiing – en voorzieningen voor de begroeiing.

Het materialen- en kleurpalet is subtiel en bescheiden, wat een verbeelding en bemonstering extra belangrijk maakt. Daarbij merkt de commissie op dat de impressies met gele stenen en witte banden een sterke samenhang met de omgeving suggereren, maar de beschreven steen hiervan afwijkt. Het palet moet preciezer gespecificeerd worden, bijvoorbeeld ook de samenstelling van het beton.”

Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 24 augustus 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Niet akkoord

Met het voorliggende aangepaste voorstel is grotendeels gereageerd op het eerdere negatieve advies.

Zo is het gevelbeeld aan de zijde van de American Protestant Church rustiger geworden, waardoor deze zich beter verhoudt tot het monument, en de expeditie is meer geopend met daardoor minder kans op verrommeling. Het kleine paviljoen heeft dezelfde alzijdigheid en vormgeving gekregen als het grote paviljoen en is daar nu ‘familie’ van. De trappen naar het semiopenbare ontsluitingsniveau van de woningen zijn verder uitgewerkt, inclusief de afsluitingen. De detaillering is aangevuld en nu volledig en kwalitatief passend voor deze omgeving.

Echter, de commissie heeft nog twijfels over de groene delen van het dak. Het grondpakket is geschikt voor een sedumbepanting, terwijl een robuustere, kwalitatief hoogwaardigere bepanting - waarvoor een grotere gronddekking en een watergeefstelsel noodzakelijk zijn - hier voor de beoogde woonkwaliteit noodzakelijk is.

Voor een geslaagde inpassing van het complex in de omgeving is behoud van zo veel mogelijk bestaand groen belangrijk. De uitkragende balkons van de nieuwbouw bevinden zich ter plaatse van de bocht van de Theo Mann-Bouwmeesterlaan dicht op en in de bomen. Hoewel er een rapportage is opgesteld waarin geconcludeerd wordt dat de bomen niet te lijden zullen hebben van de nieuwbouw en uitkragende balkons, is de commissie niet overtuigd dat deze bomen in hun huidige vorm behouden zullen blijven.

Mede omdat de bestaande bomen aan de zijde van de American Protestant Church zullen verdwijnen is het absoluut noodzakelijk dat deze bomen behouden blijven.

Hoewel de verbeeldingen een goed beeld van het voorgestelde materialen- en kleurpalet geven, ziet de commissie deze wel ook graag nog bemonsterd en preciezer gespecificeerd in de kleur- en materiaalstaat.”

Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 oktober 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Akkoord

Met het voorliggende aangepaste voorstel is goed gereageerd op de eerder gemaakte opmerkingen.

De groene delen van het dak zijn nu overtuigend uitgewerkt met een watergeefstelsel en voldoende gronddekking, waarmee de beoogde beplanting en daarmee een hoogwaardige woonkwaliteit zijn geborgd.

Voor een geslaagde inpassing van het complex in de omgeving is behoud van zo veel mogelijk bestaand groen belangrijk. De uitkragende balkons in de bocht van de Theo Mann-Bouwmeesterlaan zijn komen te vervallen, waarmee de bomen hier in hun huidige vorm behouden zullen blijven. Door het vervallen van de balkons is aan deze zijde nu een overtuigende stedelijke gevel ontstaan.

De bemonsterde steen beoordeelt de commissie positief. De basis toon met de enkele donkere nuance is goed. Wel vraagt de commissie op te letten dat de engobe-steen niet uit de toon valt. De commissie geeft ook mee om gerealiseerde referenties van het voorgestelde groene-gevelstelsel te bekijken en mogelijk garanties af te spreken.”

Naar aanleiding het vastgestelde bestemmingsplan heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 20 augustus 2025 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

“Akkoord

De commissie constateert dat de wijzigingen ten opzichte van het geaccordeerde ontwerp het terugleggen van een deel van de begane grondgevel in de bocht van de Thea Mann-Bouwmeesterlaan is, tegenover de kiosk. Drie penanten en vier puien worden teruggelegd, de hoekpenanten blijven in de lijn met de verdiepingen.

Binnen de gevelopzet en -structuur werkt het terugleggen van de gevel goed. De geleiding en de diepe negge die ontstaan, passen binnen de samenhang van dit bouwdeel en van het ensemble.”

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Archeologie

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, heeft geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Het advies luidt als volgt:

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan het geval is.

Voor het oostelijke deel van het plangebied is in 2007 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Bij het booronderzoek kon worden vastgesteld dat de ondergrond bestaat uit een strandwal met geërodeerde lage duinkopjes. In de tussenliggende lage delen was veen aanwezig. In het uiterste zuidoosten van het plangebied heeft zich op de strandwal een bodem gevormd, maar daarin zijn bij het onderzoek geen archeologische resten aangetroffen. Het onderzochte deel van het plangebied is daarop door het bevoegd gezag vrijgegeven voor ontwikkeling.

In het kader van de nieuwe ontwikkelplannen is in 2019 een bureauonderzoek uitgevoerd voor het westelijke deel van het plangebied. Hieruit is gebleken dat er in dit gebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn die dateren vanaf de bronstijd. De bodemverstoring voor de voorziene herontwikkeling in dit deelgebied is echter van beperkte omvang en diepte en zal geen schade aan eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen aanrichten.

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 wettelijke meldingsplicht blijft wel van kracht. Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch archeologische sporen of vondsten aan het licht komen, moet dat per omgaande gemeld worden bij de afdeling Archeologie (ex art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet 2016). Dit kan op ons algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.

Waterberging

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft geadviseerd over de waterberging in het voorgenomen bouwplan. Het advies luidt als volgt:

In het plan dient een waterberging gerealiseerd te worden van ten minste 75 m³. De initiatiefnemer geeft hier invulling aan door middel van een vasthoudmaatregel. De waterberging zal gerealiseerd worden onder de hellingbaan van de parkeergarage en wordt vertraagd afgevoerd door middel van een automatische pompinstallatie. De vasthoudmaatregel dient te voldoen aan de criteria die Delfland hiervoor heeft opgesteld.

De waterberging van 75 m³ is voldoende verwerkt in het bouwplan. Met uitzondering van het beheer en onderhoud. Het gaat dan met name over het opstellen van een beheerplan (beheer en onderhoud), afspraken over de levensduur van de voorziening en het vernieuwen ervan. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat dit in een later stadium (voorbereidingsfase) nog wordt uitgewerkt.

Daarom verzoeken wij om in de omgevingsvergunning een voorwaarde op te nemen voor de vasthoudmaatregel, dat voor het beheerplan (beheer en onderhoud), levensduur en het vernieuwen van de voorziening, nog afstemming/goedkeuring van het Hoogheemraadschap van Delfland nodig is.

Grondwaterbescherming

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' is bouwen slechts toegestaan als dit in overeenstemming is met de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied. Voor de beoordeling hiervan is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Haaglanden. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) heeft op 10 maart 2021 namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, onder kenmerk ODH-2021-00047991, geadviseerd ten aanzien van de bescherming van grondwater. Gelet op de daarin opgenomen overwegingen bestaat

er geen aanleiding in het belang van de bescherming van het milieu een negatief advies te verstrekken, mits wordt voldaan aan de door de ODH geadviseerde voorschriften die nodig zijn ter bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Het advies en deze voorschriften zijn opgenomen in bijlage E van dit besluit.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

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.

De volgende constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
noot: Er moet rekening worden gehouden met belasting op het kelderdek door voertuigen van brandweer en hulpdiensten.
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
- de gegevens van de bestaande funderingen;
- een controleberekening van de keldermuren (nieuw en bestaand) met horizontale grond- en waterbelasting voor alle bouwfasen en rekening houdend met (grond-) belastingverhoging ten gevolge van de nieuwe naastgelegen funderingen;
- 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 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 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 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;
- een uitgewerkt voorstel voor een pompproef;
- een uitvoeringsplan voor de bemaling;
- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
- 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 hoogtébouten;
- 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 aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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 5080879 en ons referentienummer 202015352.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur over een veiligheidsplan.

Het veiligheidsplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten zijn goedgekeurd.

Het bouwveiligheidsplan dient, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, onder andere het volgende te bevatten:

- Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- Een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- De gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
- Een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - o De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - o De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - o De situering van het bouwwerk;
 - o De plaats van de bouwkranen;
 - o De aan- en afvoerwegen;
 - o De laad-, los- en hijszones;
 - o De plaats van de bouwketen;
 - o De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - o De in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - o De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - o Een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
- Een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een rapportageplan betreffende de meetresultaten.

Noot:

De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

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 5080879 en ons referentienummer 202015352.

Artikel 2.3 en 2.7 Nader in te dienen gegevens waterberging voor blok A

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

Benodigde gegevens:

- Het beheerplan (beheer en onderhoud);
- Gegevens over de levensduur van de voorzieningen en vasthoudmaatregelen en
- Gegevens over het vernieuwen van de voorzieningen.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

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 5080879 en ons referentienummer 202015352.

Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens

De hiernavolgende gegevens dienen, indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt, te worden overlegd.

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken.

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 5080879 en ons referentienummer 202015352.

Voorschriften 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;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen.

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 5080879 en ons referentienummer 202015352.

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.
- 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.

noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd.

- 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;
- 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.

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.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Artikel 2.4.2 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond

De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten voldoen aan het gestelde in de beschikking op het saneringsplan van 6 maart 2003 met het kenmerk 9M4499/R0005/HTD/Rott1.

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

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein' waar ter plaatse van de balkons aan blok C aan de zijde van de Stalpertstraat de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is opgenomen.

Het bouwplan voldoet niet aan artikel 8 van het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein' voor wat betreft het bouwen van balkons aan blok C aan de zijde van de Stalpertstraat. Deze balkons steken 2,25 meter buiten het bestemmingsvlak 'Gemengd - 1' en daarmee ook buiten het bouwvlak. De balkons komen daarmee in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. In deze bestemming zijn voet- en fietspaden, wegen, speelvoorzieningen en ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen. Balkons voor woningen passen hier niet binnen.

Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan voor wat betreft de minimale afstand van 4,5 meter tussen de rooilijn aan de Theo Mann- Bouwmeesterlaan en de bestaande kiosk. Met het voorliggend plan is er sprake van een overschrijding van deze rooilijn met 0,25 meter, ter plaatse van de bovenliggende verdiepingen en de kolommen op de uiteninden van die gevel op de begane grond.

Op grond van artikel 14.1 onder b van het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein' is het mogelijk geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken, functieaanduidingen en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 3 meter toe te staan. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend, als met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Algemeen

De woonwijk Benoordenhout wordt gekenmerkt door een vooroorlogs bebouwingsbeeld met een herkenbare schaal en structuur. De architectuur van bakstenen woonhuizen en de samenhangende straatwanden zorgen voor een hoge mate van ruimtelijke kwaliteit en vormen samen hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles. Het winkelcentrum Duinzigt, centraal gelegen in de wijk, is gebouwd als uitbreiding van het Benoordenhout. Het centrum biedt winkels en voorzieningen voor de buurt en bevat boven de commerciële plint appartementen. De bebouwing rondom het plein wijkt af van de homogene structuur van de wijk, met name door de vrijstaande gebouwen in de strook tussen de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de Esther de Boer van Rijklaan.

In de komende periode wordt het winkelcentrum vernieuwd en uitgebreid met nieuwe woningen en winkels. Dit omvat het optoppen van bestaande gebouwen, de herinrichting van de buitenruimte en de toevoeging van een nieuw gebouw aan het plein. De huidige aanvraag heeft betrekking op het kopgebouw op de hoek van de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de Stalpertstraat.

Balkons Kopgebouw

De bouwkundige wijzigingen van het bouwdeel op de hoek Stalpertstraat / Theo Mann-Bouwmeesterlaan (blok C) hebben een wijziging van het plaatselijke straatbeeld tot gevolg. Planologisch gezien is daarbij weliswaar sprake van een afwijking van de planregels van het bestemmingsplan 'Willem Royaardsplein'. Deze zal ten opzichte van de afwijking van het bestaande

bouwvolume echter niet toenemen. Vanuit planologisch perspectief bestaat daarom geen beletsel tegen de toepassing van afwijkingsregels zoals opgenomen in artikel 14 van hetzelfde bestemmingsplan.

Deze balkons leiden tot een significante wijziging van het straatbeeld en kunnen het functioneren van de openbare ruimte beperken. Aan de kopse kant aan de Stalpertstraat zijn ondergrondse milieucontainers zijn gelegen, die vrij toegankelijk moeten blijven voor vuilniswagens met ‘zwaaiende kraanarmatuur’. Met de beschikbare informatie kan niet definitief worden getoetst of hier problemen ontstaan. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is medewerking daarom voorstelbaar als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De balkons minder diep zijn dan de breedte van het trottoir en
- De balkons het gebruik van de ondergrondse milieuvoorzieningen niet belemmeren.

Rooilijn Kopgebouw

De aanvraag betreft een afwijking van het omgevingsplan ter plaatse van het kopgebouw. Conform de geldende eisen dient er een minimale afstand van 4,5 meter te worden aangehouden tussen de gevel van de kiosk en de gevel van het kopgebouw aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan. In het aangepaste plan valt de gevelrooilijn op de begane grond binnen het nieuw bepaalde bouwvlak. Op de hoeken van deze gevels vindt een minimale overschrijding plaats, die zodanig beperkt is dat deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar oplevert.

Op de verdiepingen is er echter sprake van een overschrijding van het bouwvlak over de gehele rooilijn aan de Theo- Bouwmeesterlaan door een uitkraging van 0,25 meter. Deze overschrijding is echter zeer beperkt in omvang en heeft geen negatieve invloed op de benodigde ruimte voor voetgangers op maaiveldniveau. Er wordt voldoende ruimtelijke kwaliteit en toegankelijkheid geborgen met het voorliggend plan.

Conclusie

Zowel de geringe overschrijding op de hoeken van de plint als ook op de verdiepingen vallen binnen de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan. Het voorliggend plan voldoet daarmee aan het doel van het bestemmingsplan. Vanuit stedenbouwkundig perspectief wordt het ruimtelijk beeld niet onevenredig aangetast en blijft het bouwplan in lijn met de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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 REACTIES

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn verschillende zienswijzen ingediend. In de zienswijzen wordt verzocht om het voorgenomen besluit aan te passen dan wel niet te verlenen. Een deel van de ingekomen zienswijzen bevat – naast punten die betrekking hebben op de ontwerpvergunning – punten die alleen op het ontwerpbestemmingsplan gericht zijn. Enkele andere zienswijzen bevatten punten waarvan niet is aangegeven op welk ontwerpbesluit deze zijn gericht. In onderstaande samenvatting zijn alleen de punten opgenomen die ofwel gericht zijn op de ontwerp-omgevingsvergunning, of die betrekking zouden kunnen hebben op de ontwerp-omgevingsvergunning.

1. Reclamant heeft aan de raad een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan voor het Willem Royaardsplein gestuurd, en herhaalt deze aan het college ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning. Volgens het gemeentebestuur moeten kroonoppervlak en groen toenemen. Met het nieuwe coalitieakkoord wordt gestreefd naar de ‘3-30-300-regel’, wat inhoudt “dat 30% van een wijk in de schaduw van een boom valt.” “Bij bouwplannen sturen we op voldoende groene, onverharde ruimte waar bomen in de volle grond kunnen staan.” Met dit plan worden volgens de toelichting van het bestemmingsplan echter 38 bomen gekapt. Ook zijn er in de bestaande situatie heggen aanwezig. Ook dat is groen dat moet worden gecompenseerd. Het is belangrijk om met het bestemmingsplan te borgen dat bomen en groen voldoende worden gecompenseerd; (zw1)

In de toelichting staat dat 9 bomen zullen worden geplant op het parkeerdak. In de illustratie bij de ontwerp-omgevingsvergunning staan echter maar 7 bomen. Op diverse plekken in de ontwerpvergunning worden plaatsen voor compenserend groen aangewezen. Deze compensatie moet echter wel worden geborgd in de regels. Dat is nu niet het geval. Ook de compensatie voor de overige te kappen bomen moet in de besluiten worden vastgelegd. Reclamant stelt voor dat de gemeente een compensatieplan vaststelt en doet een aantal voorstellen voor de invulling daarvan; (zw1)

Op blz. 8 en 9 worden nogal wat bezwaren aangedragen omtrent de situatie van de nieuwbouw op de plaats waar thans een parkeerterrein is aan de Theo Bouwmeesterlaan. Op blz. 8, tweede cursieve deel van onderen staat: “Voor een geslaagde inpassing van het complex in de omgeving is behoud van zoveel mogelijk bestaand groen belangrijk.” Verder staat er: “Mede omdat de bestaande bomen aan de zijde van de American Protestant Church zullen verdwijnen is het absoluut noodzakelijk dat deze bomen behouden blijven.” In een later welstandsadvies staat niets meer over het behoud van de bomen, maar in de tekeningen zijn de bomen wel ingetekend. Nu er een begane grond vanzelfsprekend is een de bouw van appartementen van de eerste tot en met de derde etage in totaal ongeveer 15-20 meter hoog kunnen deze bomen wel blijven staan maar is naar de levensvatbaarheid gekeken mede gezien het feit dat de AH-vrachtwagens (thans nog diesel) pal naast de bomen komen lossen? Tevens worden op het huidige parkeerterrein ongeveer 15 bomen gekapt. Zijn de groene daken die worden aangelegd op de daken van te bouwen appartement de compensatie? Moeten gekapte bomen niet door nieuwe aanplant worden gecompenseerd? (zw2, 4)

2. De aanvrager, projectontwikkelaar, betrokken rechtspersonen en de bestuurders daarvan zijn partijen met een te klein vermogen om eventuele bouwschade aan belendende percelen op te kunnen verhalen. De aanvrager/ontwikkelaar dient daarom voor financiële waarborgen te zorgen, zodat eventuele schade kan worden hersteld en/of vergoed. De Regeling omgevingsrecht (Mor) onderkent de risico's die het onderhavige bouwproject met zich meebrengt. De constructeur dient de nodige maatregelen te nemen om schade te voorkomen en moet vooraf metingen doen, zodat

de omvang van mogelijk schade kan worden vastgesteld. Bij de voorwaarden van de omgevingsvergunning ontbreekt echter een waarborg, dat de constructeur en/of zijn opdrachtgever financieel in staat zal zijn om eventuele schade te herstellen, laten herstellen en/of vergoeden; (zw2, 3, 4, 5, 9)

Heeft de gemeente de financiële draagkracht van de beoogde vergunninghouder in het kader van de bouwactiviteiten onderzocht? En als de gemeente zo'n onderzoek niet heeft verricht en de nodige eisen en waarborgen niet in de vergunning opneemt, acht de gemeente zich dan verantwoordelijk (op grond van onrechtmatig handelen door geen onderzoek in te stellen en eisen te stellen) en aansprakelijk voor de eventuele geleden schade voor zover deze niet te verhalen valt op de projectontwikkelaar? (zw2, 3, 4, 5)

In de omgeving van het plangebied staat een aantal appartementencomplexen die niet op heipalen staan, maar op staal zijn gefundeerd. Recente verbouwingen in de omgeving hebben tot zetting en scheurvorming geleid. Er is bij de ontwerpbesluiten onvoldoende onderzoek gedaan naar de bodemsamenstelling, grondwaterverontreiniging en de maatregelen die nodig zijn om verzakkingen en andere schade aan de eigendommen van derden te voorkomen. Reclamanten geven aan er weinig vertrouwen in te hebben dat de gemeente haar toezichthoudende taak goed zal uitvoeren.

Het aantonen van een oorzakelijk verband tussen werkzaamheden en schade kan een lastig proces zijn. Wie gaat bewoners daarin ondersteunen en de kosten van de benodigde experts dragen? (zw3, 5)

Het is onduidelijk voor welk bedrag aannemer Bouwgroep Moonen verzekerd is. Bouwgroep Moonen ging in 2018 failliet maar delen werden overgenomen door vastgoedontwikkelaar Certitudo dat nu zelf failliet is gegaan per eind september 2023; (zw3, 5)

In de stukken die ten grondslag liggen aan het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat onbekend is of de bebouwing in de omgeving op staal is gefundeerd. Dat bijna alle bebouwing in de omgeving op staal gefundeerd is, is een bekend gegeven. Reclamant betwist het standpunt van de gemeente dat schade aan omliggende bebouwing een privaatrechtelijke zaak is, omdat de voorbereiding van het bestemmingsplan en de houding van de projectleider van de gemeente onzorgvuldig zijn. Ook verzoekt reclamant om niet over te gaan tot verlening van de vergunning totdat er een inventarisatie is gemaakt van de fundering van gebouwen in de omgeving, de bodem zorgvuldig geïnterviewd is, een vernieuwde analyse van de risico's op schade is gedaan, een zorgvuldig monitoringsplan is opgesteld dat door een onafhankelijk expert waarbij de kosten voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling zijn, en de initiatiefnemer een nulmeting van de omliggende bebouwing heeft uitgevoerd en van de initiatiefnemer en aannemer harde garanties verkregen zijn in de vorm van aantoonbare verzekeringen met een dekking van minimaal €50 miljoen of een bankgarantie of storting van €50 miljoen op een Escrow account bij een notaris om schade van bodemverzakking te kunnen vergoeden mocht deze ontstaan; (zw3, 5)

3. Bij de gepubliceerde documentatie zit een 'nader onderzoek vleermuizen' dat dateert van 19 oktober 2017. Reclamant heeft zelf onlangs zijn eigendommen laten isoleren en heeft daarbij ook een ecoloog geraadpleegd, en daarbij bleken nogal wat dwergvleermuizen in en rondom de gebouwen te zitten, dus ook op en rond het gebied waar nu vergunningen voor worden verleend. Is het gebruikelijk dat de gemeente zich baseert op rapporten die vele jaren (in dit geval zes) oud zijn? In een brief van 14 juni 2023 wordt melding gemaakt dat er maatregelen worden genomen m.b.t. de dwergvleermuizen. Zijn deze maatregelen gebaseerd op het zes jaar oude rapport? Door

de leeftijd van het rapport is het niet mogelijk om te beoordelen of de nu voorgestelde maatregelen ter bescherming van deze diersoorten toereikend zijn. Het is onduidelijk of de in 2018 verleende ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming (ODH-2018-00107431) voldoet aan de Richtlijn ontheffing soortenbescherming versie juli 2020 van de Omgevingsdienst Haaglanden en als zodanig nog altijd geldig is, en of dat gecontroleerd is door de gemeente Den Haag. (zw2, 3, 4, 5)

4. In het rapport van Peutz wordt beschreven welk werkverkeer er nodig zal zijn om de bouw uit te voeren. Er wordt gesproken van onder meer 534 verkeersbewegingen met vrachtwagens, plus 2114 verkeersbewegingen van zware vrachtwagens en in een later stadium nog eens 534. Deze zware vrachtwagens moeten allemaal langs de huidige AH met zebrapad waar veel ouderen (zeer) langzaam oversteken en langs het zorgcentrum, alwaar vaak auto's, busjes of en ambulance dubbel staan geparkeerd. Daarna gaan de vrachtwagens de Waalsdorperweg op alwaar de fietspaden worden gedeeld met auto's, bussen van lijn 20, vrachtwagens etc. Thans door stilstaande bestelbussen, in- en uitladen van personen/goederen, auto's die aldaar te hard rijden en jongeren die regelmatig met 3 naast elkaar fietsen doen zich al regelmatig (zeer) gevaarlijke situaties voor. Als daar nog eens 2114+534 zware vrachtwagen bewegingen bijkomen ontstaat er een vanzelfsprekend levensgevaarlijke situatie voor met name fietsers, in het bijzonder jongeren tot 12 jaar en bejaarden. Bij het stoplicht tegenover het Internationaal Strafhof zal de verkeersdruk enorm toenemen omdat de zware vrachtwagens amper goed kunnen optrekken omdat indien zij rechtsaf slaan de fietsers voorrang hebben. Het aantal auto's dat door een groen licht kan rijden zal dalen met gevolg een file hetgeen de verkeersveiligheid eveneens niet ten goede zal komen. Om de situatie nog onoverzichtelijker te maken is er ook nog vlak voor het stoplicht een halte van buslijn 20 en de bus moet op het fietspad stoppen! Een der reclamanten verzoekt een gedetailleerde tekening van het bouwterrein toe te voegen van alle fasen, waarop de toegang tot de bouwplaats, de situering van het bouwwerk, de plaats van de bouwkranen, de aan en afvoerwegen, de laad- los- en hijszones, de plaats van de bouwketen, de grenzen van het bouwterrein en de plaats van ander hulpmaterieel staan aangegeven, en een verkeersplan vast te stellen voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden daartoe aanleiding geven; (zw2, 4, 8)
5. Het onder punt 4 vermelde maakt duidelijk dat er veel verkeer zal zijn dat stikstofuitstoot wezenlijk zal doen toenemen. Die uitstoot wordt in het rapport van Peutz echter niet in kaart gebracht en maakt ook geen onderdeel uit van de eindconclusie. Dat is echter wel van belang omdat het projectgebied dicht bij Natura 2000-gebied ligt. Volgens reclamanten gaat het in de realisatiefase om 0,14 tot 0,16 mol/ha/j. Het project is daarom onterecht vergunningvrij verklaard voor de Wnb-vergunning. Gaat de gemeente de ontwikkelaar vragen om daarnaar nader onderzoek te doen? Of dat zelf uitvoeren? (zw2, 3, 4, 5)
6. Het plan kan op een aantal punten verbeterd worden voor mensen met een beperking. Reclamant draagt een aantal voorstellen aan, teneinde een bijdrage te kunnen leveren aan een toegankelijk inrichtingsplan van het Willem Royaardsplein. (zw6)
 - a. In de huidige situatie zijn er 6 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen beschikbaar. In het ontwerp is dat één parkeerplaats in de parkeergarage en in de artist impression zijn er nog twee te zien. In totaal zijn dat er drie minder dan in de bestaande situatie. Het advies is om het huidige aantal van 6 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen te handhaven. De voorkeur gaat uit naar minimaal één extra gehandicaptenparkeerplaats in de parkeergarage en de overige op straat;
 - b. De twee roltrappen, de trap en de twee liften in de parkeergarage voor bezoekers zijn voldoende voor mensen met een beperking. De trap is echter onvoldoende geschikt voor

mensen met een visuele beperking. Na een recente aanscherping van het Bouwbesluit behoort een trap aan beide zijanten een leuning te hebben die aan het begin en aan het einde van de trap ten minste 30cm horizontaal doorloopt. Ook is er een aanscherping opgenomen op het gebied van contrast op de trede: een trap dient op de bovenste en onderste trederand over de volle breedte voorzien te zijn van een markering van tenminste 50mm breedte met een hoog contrast. De overige treden zijn aan beide zijden voorzien van markeringen van tenminste 50mm met een hoog contrast, over een afstand van 300mm vanaf de leuning. Bij trapbreedten tot 800mm over de volle treebreedte. Het advies is om de trap aan te passen aan deze aanscherping;

- c. Zorg dat de parkeerautomaten bereikbaar en bruikbaar zijn voor mensen met een beperking. Dat betekent onder andere dat alle bedieningselementen zich op een hoogte tussen 90 en 120 cm dienen te bevinden;
- d. In het ontwerpbesluit wordt gesproken over een fietsparkeereis van 212 fietsen. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden in de inrichting van de openbare ruimte meegenomen door middel van het plaatsen van fietsnietjes en fietsparkeervakken op- en rondom het plein. Hierbij wordt rekening gehouden met de ingang van voorzieningen. Reclamant heeft geen inzage gehad in het gemeentelijk inrichtingsplan. Op de artist impression zijn, ondanks de parkeereis van 212 fietsen, nauwelijks fietsen zichtbaar. Dit kan niet echt een realistische weergave genoemd worden. Advies: Houdt niet alleen rekening met de ingang van voorzieningen, maar ook met de toegangen tot het plein en de natuurlijke gidslijnen die blinde en slechtziende voetgangers ter oriëntatie gebruiken. Voorkom zoveel mogelijk dat fietsen her en der op het winkelplein worden geparkeerd aan lichtmasten of ander straatmeubilair. Met name visueel beperkten kunnen daar veel last van ondervinden;
- e. De fietsparkeerplaatsen voor bewoners zijn waarschijnlijk in de bergingen in de parkeerkelder bedacht. Datzelfde geldt vermoedelijk ook voor eventuele scootmobielen. De gangen van circa 1300mm breed laten (met wat manoeuvres) dit net toe. De bereikbaarheid van de bergingen is echter ronduit slecht, dit kan met (aangepaste) fiets of scootmobiel alleen via de hellingbaan voor auto's (te steil circa 1:7,5 a 1:8, lengte/hogte circa 24x3,4m) met slagbomen. In de bergingen moeten brandweertechisch goedgekeurde oplaadmogelijkheden aanwezig zijn voor elektrische fiets of scootmobiel. Advies: Zorg voor een goede toegankelijkheid en bruikbaarheid van de fietsenbergingen, volgens eisen van Bouwbesluit en brandweer;
- f. Het lijkt erop dat de woningen alleen bereikbaar zijn via twee stenen buitentrappen en één lift. Er is geen hellingbaan voorzien tot tenminste het verhoogde niveau waar de meeste woningvoordeuren op uitkomen. De trappen (ook die in de interne trappenhuizen) lijken zo te zijn vormgegeven, dat niet voldaan wordt aan de eis uit het bouwbesluit 2012 met betrekking tot het 300mm horizontaal doorlopen van de leuningen aan het begin en einde van de trap. Advies: Maak een rolstoelgeschikte hellingbaan als alternatief voor de geprojecteerde buitentrappen. Pas de vormgeving van deze trappen zo aan dat de leuningen onder- en bovenaan probleemloos kunnen worden voorzien van de 300mm lange horizontale uiteinden ten behoeve van slechtzienden. Bied hen tevens voldoende contrast op de trap treden conform het Bouwbesluit;
- g. De stalen vluchtrappen op het plateau bij de voortuinen van de woningen vormen een obstakel waar mensen met of zonder visuele beperkingen in het donker gemakkelijk tegenaan lopen. De artist impression suggereert bescherming hiertegen door de ingetekende heggen van de tuinen. Onduidelijk is of dit in de praktijk voor mensen met een visuele beperking daadwerkelijk voelbaar wordt gerealiseerd. Advies: Pas de vluchtrappen aan zodat zij niet uitkomen in het loopgedeelte of plaats obstakels onder de trappen zodat voetgangers er niet tegenaan kunnen lopen;

- h. Er is in beide bouwdelen met woningen naast de trap steeds slechts één enkele lift voorzien. Daarmee worden per bouwlaag tot wel tien woningen ontsloten. Bij onderhoud, verhuizingen en calamiteiten is deze lift onbruikbaar, mensen met beperkingen zitten dan opgesloten. Dit probleem geldt ook voor de toegang vanuit de parkeergarage naar de woningen of het straatniveau. Advies: Bied naast de trap een alternatieve ontsluiting aan bij liftuitval. Bij voorkeur een tweede lift, ook voldoet een rolstoelgeschikte hellingbaan volgens Bouwbesluit eisen;
- i. De flauw afgeschuinde natuursteenbanden voor de winkelentrees vormen samen met de (toegestane) 20mm drempels voor sommige rolstoel/rollatorgebruikers een lastiger te nemen obstakel. Advies: Maak een zo vlak mogelijke bestrating of natuursteenband ter plaatse van de ingangen. Begin het benodigde afschot op tenminste 300-500mm uit de dorpels;
- j. Er is geen openbaar toilet voor mensen met een beperking opgenomen in het plan. Dat is een gemiste kans, omdat er in Den Haag grote behoefte is aan meer openbare toiletten op drukke plaatsen zoals winkelcentra. Dit plan biedt een uitgelezen kans voor zo'n openbaar toegankelijk toilet. Bijvoorbeeld nabij de entree van de parkeergarage met lift en roltrappen. Advies: Realiseer een openbaar toegankelijk rolstoeltoilet in het bouwplan. Organiseer (samen met de winkeliers) een goed beheerplan voor dit toilet;
- k. Expeditie van de supermarkt gebeurt volgens het plan door middel van trucks met oplegger pal naast de hellingbaan naar de parkeergarage. Reclamant is geen voorstander van laden en lossen op trottoirs, omdat dit gevaarlijke situaties kan veroorzaken voor mensen met een beperking. Advies: Geef dit expeditiepad een duidelijk andere vorm dan de gebruikelijke trottoirs voor voetgangers. Zodanig dat dit pad niet door voetgangers gebruikt kan worden. Situeer eventueel elders een laad- en losplaats voor de supermarkt op straatniveau, bijvoorbeeld aan de Esther de Boer-van Rijklaan;
- l. Verder vragen wij ons af waar laden en lossen van de overige winkels plaatsvindt. Worden busjes voor het laden en lossen, al of niet beperkt in tijdsduur, toegelaten op het voetgangersgedeelte? Ook dit resulteert in een onduidelijke en mogelijk gevaarlijke situatie voor mensen met een beperking. Advies: Regel het laden en lossen voor de (overige) winkels zoveel mogelijk achterom via voor voetgangers duidelijk onaantrekkelijke routes en verleen geen toestemming voor laden en lossen vanaf het voetgangersgedeelte;
- m. Het voorstel voorziet niet in geleidelijnen. Deze zijn in ieder geval nodig bij de voetgangersoversteekplaatsen (zebrapaden) op de toegangswegen. Advies: Voorzie de voetgangersoversteekplaatsen van een geleidelijn met waarschuwingsmarkering volgens de richtlijnen;
- n. Terrassen zijn op de artist impression ingetekend in de vorm van gevelterrassen en eilandterrassen. Door beide typen terras naast elkaar toe te staan wordt de natuurlijke gidslijn waarmee mensen met een visuele beperking zich oriënteren, doorbroken. Reclamant is daarom voorstander van het verstrekken van één type terras per gevellijn. Advies: Verstrek per gevellijn één type vergunning: of voor een gevelterras of voor een eilandterras;
- o. De banken zijn niet voorzien van armleuningen. Oudere mensen en mensen met gewrichtsproblemen hebben leuningen nodig om veilig te kunnen gaan zitten en staan. Advies: Voorzie iedere bank van twee armleuningen;
- p. De woningen lijken volgens de standaarddetails vanaf de straat en de galerijen voldoende toegankelijk voor rolstoel/rollatorgebruikers. Wel is aan de binnenzijde van de dorpels gerekend met een hoogteverschil van wel 40mm (!). Hoewel dit gedaan is om een 20mm dikke vloerafwerking mogelijk te maken, betekent dat bij bepaalde dunnere vloerafwerkingen alsnog een te hoge drempel. Advies: Het is beter om het hoogteverschil binnen te beperken tot maximaal 30mm, liever nog iets minder. Het is geen probleem als de vloerafwerking (bijna, zodat de deur kan blijven draaien) op gelijke hoogte ligt met de bovenzijde van de drempel;

- q. De meeste balkons en sommige terrassen hebben binnen een drempel van de toegestane 20mm hoogte. Maar buiten is dat volgens een aantal standaarddetails veel meer, namelijk $20+60+ca. 10 = ca. 90mm$! Ook zijn er enkele details waar een dergelijk hoogteverschil juist binnen aanwezig is. Reclamant vindt het kwalijk dat nog altijd nieuwe wooncomplexen worden gebouwd met dergelijke ontoegankelijke balkons, terwijl daarvoor in de bouwwereld al lang goede alternatieven zijn ontwikkeld. Keuze voor een ander type prefab betonplaat bij de balkons, dan wel een andere detaillering bij de dakterrassen is in dit bouwstadium misschien niet meer haalbaar, maar zou in toekomstige projecten de standaard moeten zijn. Advies: Het is in deze situatie nog wel mogelijk om de galerij-oplossing met tegels op dragers ook op de balkons toe te passen. Wel dient daarvoor het hekwerk navenant mee verhoogd te worden;
- r. Een aantal woningen zijn (mits goed bereikbaar door middel van hellingbaan en liften) met redelijke basis geschikt (te maken) voor ouderen en mensen met niet te zware beperkingen. Zo zijn veel badkamers redelijk ruim opgezet. Nadeel bij de meeste woningen is dat de bergingen vanaf straatniveau alleen via de te steile garageafrit bereikbaar zijn. Een ander bezwaar is dat de badkamers en toiletten vrijwel nergens aan elkaar grenzen. Dat maakt eenvoudig samenvoegen tot een grotere ruimte ter verbetering van het rolstoel- en zorggebruik onmogelijk. Advies: Zorg in elk geval in de ruimere badkamers voor het maken van (extra) plek met benodigde aansluitleidingen om (in de toekomst) een toilet te kunnen plaatsen.
7. De Veiligheidsregio Haaglanden heeft in zijn advies van 1 april 2021 voorgesteld aanvullende maatregelen te treffen om het bouwwerk beter brandveilig te maken. Het college legt dit advies naast zich neer en volstaat met een verklaring van de initiatiefnemer dat deze zich bewust is van het uitbrandrisico maar dat het aanleggen van een sprinklerinstallatie financieel niet haalbaar is. Daarmee wordt de aansprakelijkheid verlegd naar de initiatiefnemer; (zw7)

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bouwbesluit) zijn op 13 september 2022 wijzigingen aangebracht ten aanzien van de brandveiligheidseisen met betrekking tot parkeergarages. Uw besluit valt ná deze wijziging en zal aan de gewijzigde wet moeten voldoen. Voldoet de brandveiligheid van de parkeergarage in gebouw C nog steeds aan de eisen? (zw7)

Hoe snel kunnen de aanwezigen in de parkeergarage evacueren bij een snel uitbreidende brand, in aanmerking genomen dat het Benoordenhout veel oudere bewoners telt die minder snel ter been zijn? Wat zijn de risico's van een onbeheersbare brand voor rolstoelafhankelijke bezoekers? Is er door de initiatiefnemer een risicoanalyse gemaakt? Waarop zijn de afwegingen van de initiatiefnemer gebaseerd? Eenmaal gebouwd kan een complex verkocht worden aan een andere eigenaar. Hoe beoordeelt het college dan zijn verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een onvoldoende brandveilig beoordeeld bouwwerk? Worden de bewoners van de woningen boven de parkeergarage in gebouw C ingelicht over de zienswijze van de VRH ten aanzien van brandveiligheid? Welke gevolgen heeft een uitbrandscenario op de bescherming van het grondwater in het waterwingebied? Ik verzoek u strengere voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot de brandveiligheid van de parkeergarage van bouwdeel C; (zw7)

8. Ik verzoek u om, zoals eerder bepaald in de NVU, de parkeerkelder in twee fasen te ontwikkelen, zodat het parkeren van de bezoekers van het winkelcentrum gegarandeerd blijft. In de plannen is geen tekening van het bouwterrein te vinden en is er dus onduidelijkheid of de winkels voldoende bereikbaar blijven. (zw8)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. De aanvrager heeft ervoor gekozen de activiteit ‘kappen’ buiten de huidige aanvraag te laten. Dat betekent dat met deze vergunning geen toestemming wordt verleend voor het kappen van bomen, en ook dat het gemeentelijk beleid voor het kappen van bomen geen beoordelingsgrond bij de beslissing op deze vergunningaanvraag vormt. Daarom is aan deze omgevingsvergunning ook geen verplichting tot het realiseren van compensatiegroen verbonden. Zodra de initiatiefnemer een vergunning aanvraagt voor het kappen van bomen, zal die aanvraag worden getoetst aan alle Haagse regelgeving over kappen en zullen daaraan de nodige voorschriften verbonden worden.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft in haar adviezen inderdaad diverse keren gewezen op het belang van groen in het ontwerp. Reclamanten merken correct op dat de commissie in haar jongste oordeel het groen niet meer specifiek heeft benoemd. Hoewel het door de commissie niet met zoveel woorden wordt benoemd, is dat het gevolg van aanpassingen die de aanvrager heeft gedaan aan het ontwerp. Zo is de eerder voorgestelde fietsstrook ter plaatse komen te vervallen en is de ruimte ingericht met bestrating met daarin boomroosters met een reeks bomen, en blijft de haag langs de American Protestant Church gehandhaafd.

- ad 2. De uitvoerende partij is er te allen tijde voor verantwoordelijk dat hij zijn activiteiten uitvoert zonder daarbij eigendommen van derden te beschadigen. Mocht er tijdens de bouw toch schade gemaakt worden, dan levert dat een vordering op van de gelaedeerde partij op de partij die de schade heeft veroorzaakt. Dat staat geheel buiten de omgevingsvergunning. Uiteraard zien wij erop toe dat de bouw geschiedt volgens de wet en overeenkomstig de verleende vergunning, maar afgezien daarvan gaat een omgevingsvergunning over het bouwplan zelf en de gevolgen daarvan voor de ruimtelijke ordening, niet over hoe de bouw wordt uitgevoerd. Aan de vergunning zullen daarom ook geen voorschriften verbonden worden die zien op de afhandeling van privaatrechtelijke vorderingen tussen de vergunninghouder en derden, en wij zullen geen onderzoek doen naar de financiële middelen van de vergunninghouder. Die gegevens zijn niet relevant. Dat het nalaten van het instellen van een dergelijk onderzoek een onrechtmatige overheidsdaad is, klopt geenszins.

Reclamanten hebben geen reden om te vrezen dat de gemeente haar toezichthoudende taak niet goed zal uitvoeren. Zoals ook hierboven aangegeven is eventuele bouwschade een zaak tussen de uitvoerder en een benadeelde partij. Als er in het kader van de afwikkeling van schadevergoeding kosten gemaakt moeten worden voor experts en onderzoeken, dan dienen partijen, en eventueel hun verzekeraars, daar zelf in te voorzien. Ook zullen wij de beslissing op de aanvraag niet aanhouden op voorwaarde van onderzoek naar funderingen in de omgeving. Zoals vermeld staat op blz. 11 e.v. moet de vergunninghouder nog wel, voordat de bouwwerkzaamheden aanvangen, constructiegegevens en een bouwveiligheidsplan aanleveren;

- ad 3. De aanvrager heeft ervoor gekozen de Wnb-toestemming bij de provincie aan te vragen. Daardoor blijft deze activiteit buiten de nu voorliggende aanvraag en is het vleermuisonderzoek niet relevant voor de besluitvorming. Zie voor een uitgebreidere uitleg over de relatie tussen Wnb-activiteiten en omgevingsvergunningen het antwoord ad 5. Als reclamant het niet eens is met zaken die betrekking hebben op de Wnb-activiteiten, dan raden wij reclamant aan om deze te richten aan de Omgevingsdienst Haaglanden;

- ad 4. Zoals ook aangegeven in het antwoord ad 2 ziet een omgevingsvergunning alleen op het beoogde bouwwerk zelf, niet op de uitvoering van de bouwactiviteiten. Voor de uitvoeringsfase zal de vergunninghouder een bouwveiligheidsplan op moeten stellen, en afhankelijk van de precieze invulling en voorziene werkzaamheden zullen er eventueel vergunningen of andere toestemmingen aangevraagd moeten worden die betrekking hebben op tijdelijke veranderingen in de openbare ruimte, het omleiden van verkeer en dergelijke zaken. Omdat de uitvoeringsfase op het moment nog niet ingevuld is en de omgevingsvergunning ook niet op de uitvoeringsfase ziet, is er op het moment geen grond voor de stellingen van reclamanten dat er onveilige situaties zullen ontstaan of dat er bussen op het fietspad moeten stoppen. Een plan voor de bouwplaats met de locatie van de toegang, hijszones en dergelijke zal te zijner tijd voor de vergunninghouder gemaakt worden, maar is op het moment nog niet voorhanden;
- ad 5. Het project is niet vergunningvrij verklaard voor de Wnb-vergunning. Beslissingen op grond van de Wnb zijn een bevoegdheid van het bestuur van de Provincie Zuid-Holland en worden daarom niet door ons college behandeld. Wel is het zo dat als een aanvrager een omgevingsvergunning aanvraagt, waarvan de werkzaamheden leiden tot een vergunningplichtige Wnb-activiteit, zonder ook een Wnb-toestemming aan te vragen bij de provincie, er een 'aanhaakplicht' geldt. Dat betekent dat de aanvraag die bij de gemeente is ingediend niet ontvankelijk is totdat deze is aangevuld met een aanvraag om de Wnb-activiteit. In dit geval heeft de aanvrager echter wel een aanvraag bij de provincie gedaan. Alle aspecten omtrent stikstof zullen daarom behandeld worden in de Wnb-aanvraag en niet in de aanvraag die de gemeente Den Haag heeft ontvangen;
- ad 6. Dat reclamant meedenkt over verbeteringen ten aanzien van de toegankelijkheid van het project is lovenswaardig. De vraag is wel wat de voorstellen van reclamant kunnen betekenen voor de besluitvorming op de vergunningaanvraag. Een vergunning kan niet geweigerd worden op de grond dat het bouwplan beter toegankelijk had kunnen zijn voor personen met een beperking, als het bouwplan wel voldoet aan alle landelijke bouwregelgeving. Uiteraard heeft de vergunninghouder wel de optie om vrijwillig de voorstellen van reclamant uit te voeren. De voorstellen staan in ieder geval bij dezen in de vergunning, zodat de vergunninghouder er kennis van kan nemen;
- ad 7. In veel gevallen beveelt de VRH brandveiligheidsmaatregelen aan in aanvulling op de eisen die in het Bouwbesluit zijn opgenomen. Dat is ook het geval bij de aanbeveling om de parkeergarage in Blok C van een sprinklerinstallatie te voorzien. Dat de aanbeveling van de VRH de wettelijke eisen overstijgt betekent dat wij aan deze aanbeveling niet het gevolg kunnen verbinden dat de gevraagde vergunning niet wordt verleend. Er is geen sprake van het verleggen van enige aansprakelijkheid. Wij hebben de verantwoordelijkheid te controleren of ingediende bouwplannen voldoen aan de landelijke bouwregelgeving en of de bouw vervolgens conform de verleende vergunning wordt uitgevoerd.

Op grond van de overgangsbepalingen in het Bouwbesluit en het Besluit bouwwerken leefomgeving is het recht van toepassing dat gold op het moment van het indienen van de aanvraag. Dat betekent dat het bouwplan moet voldoen aan de eisen van de versie van het Bouwbesluit van 1 juli 2020. Het bouwplan voldoet daaraan.

De vragen van reclamant zijn voor een deel niet relevant voor deze vergunning. Zo gelden er voor vluchtroutes wel eisen over onder meer de afstanden en doorstroomcapaciteit, maar niet voor de snelheid waarmee gevlucht kan worden, vooral in relatie tot veranderlijke variabelen

zoals de gemiddelde leeftijd van bewoners in de omgeving. Ook de vragen over de risico's bij een 'onbeheersbare brand' en de gevolgen van een brand voor het grondwater zijn te abstract om goed antwoord op te kunnen geven. Verder is er, zoals ook hierboven al aangegeven, geen sprake van aansprakelijkheid van de gemeente bij brand, en de nu verleende vergunning ziet niet op de realisatie van een 'onvoldoende brandveilig' gebouw, maar op een gebouw dat voldoet aan alle brandveiligheidsvoorschriften, zij het niet aan de bovenwettelijke maatregelen die de VRH graag gezien zou hebben. De toekomstige bewoners worden over de zienswijze van de VRH niet ingelicht – zij komen immers te wonen in een gebouw dat aan alle wettelijke vereisten voldoet. In antwoord op het verzoek van reclamant om strengere voorschriften over brandveiligheid aan de vergunning te verbinden: daarvoor bestaan geen wettelijke mogelijkheden.

- ad 8. Deze zienswijze lijkt te zijn gericht aan de aanvrager. Wij hebben de zienswijze bij dezen in de vergunning opgenomen, zodat de vergunninghouder er kennis van kan nemen. De gemeente Den Haag is zelf niet de uitvoerende partij.

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

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn 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](#).

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Omgevingsvergunning

- Een omgevingsvergunning voor de 'Activiteit uitweg' is vereist indien sprake is van het nieuw aanbrengen, veranderen of het opheffen van een uitrit naar de openbare weg;
- Een omgevingsvergunning voor de 'Activiteit handelsreclame maken of voeren' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;
- Een omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;
- Een omgevingsvergunning voor de 'Activiteit kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen;
- Een omgevingsvergunning voor de 'Activiteit bouwwerk slopen in een beschermd stadsgezicht' is vereist indien sprake is van het slopen in een Rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht; De nadere indeling van het casco maakt geen deel uit van dit besluit.
- Om het casco gebouw waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, nader in te delen, is mogelijk een omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' vereist.

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 'bouwmelding' voor het bouwen van een bouwwerk in gevolgklasse 1. Meer informatie kunt u vinden op de website: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische->

- [bouwactiviteit/plichten/melding-bouwactiviteit/](#). U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingswet.overheid.nl/home](#);
- 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 niet-woonfunctie. De gebruiksmelding is alleen verplicht als het totaal aantal personen in het bouwwerk groter is dan het aantal personen dat is genoemd in tabel 6.6 (artikel 6.6) van het Besluit bouwwerken leefomgeving. 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](#);

Overige toestemmingen

- een omgevingsvergunning of melding 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 of melding voor één of meerdere 'milieubelastende activiteiten' (mba's). De mba's vallen onder de algemene regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of onder een omgevingsplan van de gemeente waarbinnen de activiteit plaatsvindt. Om vast te kunnen stellen of sprake is van een mba, kunt u het informatiepunt leefomgeving raadplegen op [www.iplo.nl](#). Daar kunt u ook de zogenoemde richtingaanwijzers raadplegen van hoofdstuk 3 van het Bal. Voor meer informatie kunt u bellen met de Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Vergunningen via telefoonnummer (070) 218 99 02 of de website raadplegen: [www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html](#);

- 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/>;

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 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;
- een afgeronde BVC-procedure voordat er met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Voor meer informatie kunt u onze website raadplegen www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/verkeer-en-vervoer/bereikbaarheid/werken-op-de-wegen-van-het-netwerk-bereikbaarheidsregie.htm;
- 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

- Als u eigenaar bent van een appartementsrecht, adviseren wij u voorafgaand aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw initiatief en het huishoudelijk reglement van de VvE.
- 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.
- Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/woonlasten/erfpacht/erfpacht-in-den-haag.htm>.
- Wij wijzen u erop dat uw bouwplan grenst aan gemeentegrond. Als gevolg van een goede uitvoering van het bouwplan kan het zijn dat u daadwerkelijk bouwt op gemeentegrond of dat er ruimte overblijft tussen uw grond en gemeentegrond. U kunt dan wellicht gemeentegrond kopen (al dan niet in erfpacht) of een deel van uw grond verkopen aan de gemeente.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/gemeentegrondhuren-of-kopen.htm>.

- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - het realiseren van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;
 - het afvoeren van hemelwater op andermans erf;
 - de toegang tot het bouwwerk via een naburig erf dat in beginsel verboden is, tenzij er sprake is van een recht van overpad;
 - het situeren van een bouwplan op andermans erf;
 - het afwijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerdergenoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;
 - het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaren van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.

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

Verwachtingengebied 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

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- Als uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten. Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Stappenplan:

1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
 2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
 3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.
- Meer informatie kunt u vinden via www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/;
- Het kan zijn dat u tijdens de sloopwerkzaamheden onbekende onderdelen van aangrenzende monumenten vindt. Als u vermoedt dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, moet contact worden opgenomen met de afdeling Monumentenzorg. Er wordt dan bepaald of een nadere goedkeuring nodig is. De afdeling Monumentenzorg is te bereiken via telefoonnummer (070) 353 48 00 of e-mail monumentenzorg@denhaag.nl;
 - Bij graafwerkzaamheden en grondverzet van verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
 - U dient rekening te houden met de aansluitvoorwaarden voor de rioolaansluitingen met name wat betreft diepteligging.
 - Als u voor een nieuw huis een aansluiting op het rioolstelsel wilt of als u het riool wilt vervangen bij renovatie, moet u dit tijdig aanvragen bij de gemeente. 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.

Aanvullend brandveiligheidsadvies parkeergarage bouwdeel C

De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH), heeft geadviseerd over de brandveiligheid in het kader van het Bouwbesluit. Daarbij is het aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk kan voldoen aan het Bouwbesluit. Wel heeft de VRH enigszins bezwaar met betrekking tot de veiligheid in de parkeergarage onder bouwdeel C. Het advies luidt als volgt:

Het bouwwerk is gebaseerd op minimale maatregelen volgens het bouwbesluit, maar is onvoldoende brandveilig. In het advies van 1 april 2021 heeft de VRH voorgesteld aanvullende maatregelen te treffen om het bouwwerk beter brandveilig te maken.

De reactie van de initiatiefnemer is dat de parkeergarage in blok C niet wordt voorzien van een sprinklerinstallatie of andere aanvullende maatregelen, behalve dan een droge buisleiding, om het bouwwerk brandveiliger te maken. De initiatiefnemer kiest ervoor geen sprinklerinstallatie aan te leggen omdat dit financieel niet haalbaar is. Het bouwwerk, blok C, voldoet weliswaar aan de minimale eisen van het Bouwbesluit maar is onvoldoende brandveilig.

De initiatiefnemer is zich bewust van de risico's dat er in dit bouwwerk een grote kans is dat bij een ontwikkelde brand in deze parkeergarage uitgegaan moet worden van een uitbrandscenario. Een mogelijk gevolg hiervan is grote maatschappelijke schade, zoals tijdelijk of permanent onbewoonbare woningen.

Op verzoek van de VRH nemen wij de door de initiatiefnemer genomen beslissing zoals verwoord in het LPB Sight rapport 2217.1" beoordeling brandveiligheid met kenmerk R046905aa.18GP9vo.bm, versie 06_001, d.d. 22 februari 2022" op in dit besluit.

De parkeergarage in blok C wordt niet voorzien van een sprinklerinstallatie. Deze is volgens het Bouwbesluit niet vereist. Door de brandweer is erop gewezen dat hierdoor een reële kans is op

R046905aa.18GP9V0.bm | versie 06_001 | 22 februari 2022



grote schade aan het gebouw in geval van brand in de garage. De mogelijkheden voor de brandweer om een inzet te plegen in de garage zijn namelijk beperkt. Ook is het niet mogelijk om bijvoorbeeld een brandend voertuig uit de garage te verwijderen omdat de garage alleen bereikbaar is via een autolift. Dit aspect speelt met name bij elektrische voertuigen omdat een batterijbrand niet geblust kan worden en lang kan duren. De opdrachtgever is zich bewust van deze risico's maar het aanleggen van een sprinklerinstallatie is financieel niet haalbaar. Daarom is ervoor gekozen om uit te gaan van de eisen van het Bouwbesluit en geen hoger niveau te realiseren.

BIJLAGE E: ADVIES GRONDWATERBESCHERMING (PMV)

De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) heeft op 10 maart 2021 namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, onder kenmerk ODH-2021-00047991, geadviseerd ten aanzien van de bescherming van grondwater. Het advies luidt als volgt:

“Op 10 maart 2021 heeft u bij ons uw adviesverzoek ingediend voor de aanvraag inzake de herontwikkeling van een winkelcentrum en het bouwen van 39 appartementen, gelegen aan het Willem Royaardsplein en de Theo Mann Bouwmeesterlaan te Den Haag. Het verzoek heeft betrekking op het uitbrengen van een advies op grond van de PMV (provinciale milieuverordening) over één of meerdere onderdelen van de bij uw gemeente ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is op 11 september 2020 met aanvraagnummer 5080879 bij uw gemeente ingediend door rphs+ BV te Voorburg namens WP Retail Invest Duinzigt C.V te Amsterdam. De bouwactiviteiten en terreinwerken zijn aangevraagd voor het W. Royaardsplein en de Th. Mann Bouwmeesterlaan te Den Haag.

Het vorengenoemde perceel is gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater, zone grondwaterbeschermingsgebied, van Oasen N.V.

Bevoegd gezag

Ingevolge artikel 2.4, eerste lid, van de Wabo in samenhang gelezen met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag het bevoegd gezag om te beslissen op de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning. Ingevolge artikel 2.26, derde lid van de Wabo en 6.1, tweede lid, van het Bor zijn wij bevoegd om advies aan de gemeente Den Haag te geven.

Wij wijzen u erop dat deze beoordeling uitsluitend betrekking heeft op het advies in het kader van de PMV. Wij doen hiermee geen uitspraken over provinciale besluitvorming op grond van andere wet- of regelgeving.

Algemene beschouwingen ten aanzien van het verzoek om advies

Het verzoek om advies heeft betrekking op de herontwikkeling van een winkelcentrum en het bouwen van 39 appartementen.

Volgens het rapport: ‘Constructief ontwerp’, d.d. 10 januari 2020, van raadgevend ingenieursburo van Nunen B.V., behelst Het project ‘Willem Royaardsplein Den Haag’ in hoofdzaak een nieuwbouwconstructie op en aan het Willem Royaardsplein te Den Haag (wijk Duinzigt). Er bevindt zich parkeergelegenheid in de kelders. Daarnaast bevinden zich commerciële ruimtes ter hoogte van de begane grondvloer en vanaf de 1^e verdiepingvloer bevinden zich woningen/appartementen. Het project wordt onderverdeeld in de blokken ‘A’, ‘B’ en ‘C’.

Blok A behelst een complete nieuwbouwconstructie van maximaal vijf bouwlagen, waarvan één bouwlaag zich onder het maaiveld bevindt. Blok A is geheel onderkelderd, waarin parkeergelegenheid is voor de bewoners en bezoekers. De begane grondvloer wordt deels ter beschikking gesteld voor een openbare ruimte, die door de gemeente wordt ingericht, en er is plaats voor een commerciële ruimte. Binnen de openbare ruimte bevinden zich twee paviljoens van één bouwlaag. Bovenop de commerciële ruimte bevinden zich zes woonblokken, verschillend in hoogte.

Blok B behelst een bestaande constructie waarbij aan de voor- en achterzijde aangebouwd gaat worden.

Blok C is een combinatie van bestaand en nieuw. Op de huidige locatie staat nu een gebouw dat gesloopt gaat worden tot aan de kelderbak. Vanaf de kelderbak wordt de constructie opnieuw opgebouwd tot aan de 5^e verdieping (dakvloer).

Toetsingskader

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld, waarin het beleid ten aanzien van de drinkwaterwinning is vastgelegd. Deze visie werkt door naar de provinciale besluitvorming op het terrein van milieu en water. Dit beleid vindt zijn weerslag in de PMV.

Het beleid is erop gericht de waterwinning voor de drinkwaterproductie te waarborgen door de gebieden waarbinnen waterwinning plaatsvindt te beschermen. Als gevolg van artikel 1.2 van de Wet milieubeheer zijn regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning op 1 januari 2015 door Provinciale Staten van Zuid-Holland (negende tranche PMV) vastgelegd.

In bijlage 9, onderdeel B, van de PMV zijn voor een aantal activiteiten voorschriften opgenomen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning. Afhankelijk van de activiteiten bij categorieën van inrichtingen als bedoeld in onderdeel C van bijlage I, behorende bij het Bor, moeten bepaalde voorschriften aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Zoals eerder opgemerkt zijn wij bevoegd om daarover advies te geven.

Met betrekking tot het grondwater wordt hiermee bereikt dat nu en in de toekomst grondwater kan worden gebruikt voor de productie van drinkwater.

Overwegingen

Op grond van bepaling 3.2.1, eerste lid, onder f, van bijlage 10, onderdeel B van de PMV, is het verboden in grondwaterbeschermingsgebieden buiten inrichtingen de grond dieper te roeren dan 2,5 m beneden het maaiveld of anderszins werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten; onder deze werken worden in elk geval verstaan bodemstabiliseringswerken, grond- en funderingswerken en het plaatsen en verwijderen van damwanden en heipalen.

Op grond van bepaling 3.2.1, eerste lid, onder i, van bijlage 10, onderdeel B van de PMV, is het verboden in grondwaterbeschermingsgebieden buiten inrichtingen een gebouw in de zin van de Woningwet tot stand te brengen.

Van de hierboven genoemde verboden kan ons college ontheffing verlenen op grond van bepaling 3.2.3, eerste lid, onder a, van bijlage 10, onderdeel B van de PMV. Ontheffing van het genoemde verbod is alleen mogelijk, indien de activiteiten op zodanige wijze worden uitgevoerd dat de bescherming van de bodem en de kwaliteit van het zich daarin bevindende grondwater voldoende zijn gewaarborgd.

Uit het Constructief ontwerp van raadgevend ingenieursburo van Nunen B.V., d.d. 10 januari 2021, maken wij op dat:

Bij Blok A

1. Het maaiveld varieert van ca. 2,17 m+NAP tot 2,24 m+NAP. Het bouwpeil komt op een hoogte van ca. 2,2 m+NAP.
2. De keldervloer en funderingsvoorzieningen waaronder poeren met de afmetingen van 2900 x 2900 x 600 mm worden in de vaste zandlaag aangebracht. De bovenkant van de keldervloer zal op een diepte van ca. 3,4 m-mv (1,2 m-NAP) worden aangebracht. De onderkant van de keldervloer zal op ca. 3,7 m-mv (1,5 m-NAP) uitkomen.
3. Er drie putten in de kelder worden aangebracht op een diepte van 4,45 m-mv (2,25 m-NAP).
4. De kelderwanden worden door middel van een Vutter Soilmix – wand (CSM-wand) stabiel gehouden. Deze techniek bestaat uit het toevoegen van cementmix aan de bestaande bodemlaag, hierdoor ontstaat een gemengd resultaat. Dit kan in vloeibare fase direct gewapend worden. Het mengen van de bodemlaag met het CSM - systeem, geschied in panelen die elkaar overlappen. Hierdoor ontstaat er een waterkerende en grondkerende wand.
5. Bij het tot stand brengen van de bouwput, die tot ca. 4 m-mv (2 m-NAP) ontgraven zal worden ten behoeve van het realiseren van de kelder, zal bemaling toegepast gaan worden. Hier gaan wij gelet op bepaling 3.2.2, vijfde lid, onder b, van bijlage 10, onderdeel B van de PMV, in dit geval niet verder op in, omdat dit reeds met een wijziging in het vigerende saneringsplan meegenomen is. Wij verwijzen hierbij naar de brief van 3 juni 2020 (met kenmerk ODH-2020-00071228, zaaknummer 00583783).

Bij Blok B:

De bestaande constructie wordt gehandhaafd. Aan de voor- en achterzijde wordt er een aanbouw gerealiseerd van één bouwlaag, welke tezamen met het bestaande deel stabiel is.

Bij Blok C:

De huidige constructie tot aan de kelderbak wordt gesloopt. Het constructieprincipe is vergelijkbaar met 'Blok A'. Alleen op de huidige keldervloer wordt een betonvloer gestort, om de belasting vanuit de bovenbouw de grond in te leiden.

Volgens het bij het constructief ontwerp bijgevoegde bodemonderzoek van Inpijn-Blokpoel ingenieursburo, zijn sonderingen uitgevoerd tot een diepte van ca. 26 m-mv (24 m-NAP) en boringen tot 18 m-mv (16 m-NAP) bij een maaiveldhoogte van respectievelijk ca. 1,8 m+NAP tot 2,3 m+NAP. Vanaf het maaiveld wordt tot een diepte van ca. 7 m-mv (5 m-NAP) zand aangetroffen, tussen de 5 m-NAP en 6 m-NAP een kleilaagje welke varieert in dikte van ca. 50 cm tot 10 cm en daarna tot 12-13 m-NAP zandlagen. Vervolgens wordt op een diepte van ca. 13 m-NAP een dun leem laagje en tenslotte tot het einde van de boring op 16 m-NAP zandlagen. Volgens onderdeel 1.4 uit het rapport is op basis van de gemaakte sonderingen en boringen geconcludeerd dat een fundering op staal mogelijk is.

De locatie is gelegen op een afstand van ca. 200 m ten noord westen van een waterwingebied van Dunea N.V.

Wanneer de werkzaamheden in het licht van de bescherming van het grondwater zorgvuldig worden uitgevoerd komen in dit geval de aangevraagde werkzaamheden op deze locatie voor uitvoering in aanmerking.

Risico's

De mate waarin de bouwactiviteiten een risico voor bodem en grondwater vormen, hangt samen met de omvang en de duur van deze activiteiten. Niet in alle gevallen is er sprake van een wezenlijk risico. Ten behoeve van het uitvoeren van werken wordt gebruik gemaakt van tijdelijke verblijven en machines. Het voorhanden hebben van schadelijke stoffen en het afvoeren van afvalwater op de bouwplaats is een

bedreiging voor de kwaliteit van bodem en grondwater. Eveneens zijn activiteiten, zoals het aanleggen van riolering, het graven van een bouwput en het plaatsen van een bronbemaling, van invloed.

Ook het toepassen van bepaalde bouwstoffen kan een bedreiging zijn voor de kwaliteit van bodem en grondwater. Met name in kwetsbare gebieden zoals waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden dienen, alvorens ophoogmaterialen, zoals grond en zand en bouwmaterialen voor woningbouw worden toegepast, deze materialen gecontroleerd te worden op kwaliteit. Toe te passen materialen mogen niet uitloggen naar de bodem en het zich daarin bevindende grondwater.

De kans op verontreiniging van het te winnen grondwater wordt groter naarmate de (mechanische) ingreep reikt tot de laag waaruit het grondwater gewonnen wordt. Bij een freatische winning is het risico van verontreiniging groter dan bij een winning uit een watervoerend pakket op grotere diepte die bovendien is afgedekt door een weerstandbiedende laag. Mechanische ingrepen kunnen op drie manieren de grondwaterkwaliteit aantasten:

1. Het watervoerend pakket waaruit drinkwater wordt gewonnen wordt toegankelijk gemaakt voor verontreinigende stoffen. Het risico voor aantasting van de grondwaterkwaliteit neemt toe naarmate dek- of weerstandbiedende lagen worden aangetast, de oppervlakte waarover de ingreep plaatsvindt groter is of de tijdsduur waarover de ingreep plaatsvindt groter is.
2. Het gebruik van chemische stoffen voor onder andere funderingsversterking en het waterdicht maken van bouwputbodems.
3. Het gebruik van werktuigen en bouwstoffen waardoor verontreiniging voor bodem en grondwater kan ontstaan.

Beschouwingen ten aanzien van te nemen maatregelen

Om de risico's die volgen uit het verrichten van bouwactiviteiten zoveel mogelijk af te dekken wordt geadviseerd voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden die voorwaarden stellen aan het plaatsen van een eventueel aanwezige bouwkeet en het gebruik van (graaf)machines. Om verontreinigingen naar de bodem te voorkomen dient gebruik gemaakt te worden van een bodemafdichting met folie.

Daarnaast wordt geadviseerd voorschriften op te nemen waarin eisen worden gesteld aan toe te passen bouwmaterialen. Zo wordt de verplichting opgenomen dat bouwstoffen dienen te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Voorts is het niet toegestaan gebruik te maken van chemische stoffen voor onder andere funderingsversterking en het waterdicht maken van bouwputbodems. Hieronder verstaan wij onder meer waterglas.

Wij zijn van mening dat, indien de maatregelen uit dit advies in de omgevingsvergunning worden overgenomen, in het onderhavige geval kan worden voldaan aan het 'stand still'-beginsel.

Conclusie

Gelet op vorenstaande overwegingen bestaat er voor ons geen aanleiding in het belang van de bescherming van het milieu een negatief advies te verstrekken, mits wordt voldaan aan de door ons geadviseerde voorschriften, die nodig zijn ter bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

Begrippen

In dit besluit wordt verstaan onder:

- **grondwaterbeschermingsgebied:** het gebied van Dunea N.V. dat als zodanig is aangewezen in bijlage 6 van de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland en is aangegeven op de daarvan deel uitmakende kaart 2;
- **bodem:** hetgeen daaronder wordt verstaan in de Wet bodembescherming;
- **openbaar riool:** de riolering, in beheer bij een openbaar lichaam, waarvan het effluent niet rechtstreeks op het oppervlaktewater wordt geloosd maar via een rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- **schadelijke stoffen:** stoffen of combinaties van stoffen, in welke vorm ook, waarvan hetzij in het algemeen, hetzij in het gegeven geval kan worden verwacht dat zij - op of in de bodem gerakend - de bodem met het zich daarin bevindende grondwater verontreinigen of kunnen verontreinigen; hieronder worden in elk geval verstaan de stoffen of combinaties van stoffen, die voorkomen op een door ons vastgestelde lijst;
- **het drinkwaterbedrijf:** Dunea N.V., Postbus 756, 2700 AT Zoetermeer, telefoonnummer 070 - 384 32 00.

VOORSCHRIFTEN

Algemeen

- 1 De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de aanvraag en de daarbij behorende tekeningen.
- 2 De houder van de omgevingsvergunning dient degenen die in zijn opdracht handelingen en/of activiteiten verrichten, op de hoogte te brengen van de aanwezigheid van het milieubeschermingsgebied voor grondwater (zone 'grondwaterbeschermingsgebied') en van de gestelde voorschriften.
- 3 De houder van de omgevingsvergunning moet doen en nalaten wat redelijkerwijs kan worden gevergd om verontreiniging van grond en grondwater te voorkomen of te beperken.
- 4 Tijdens de opslag van materieel moet de bodem ter plaatse worden afgedekt met folie of adsorptiematten ter voorkoming van verontreiniging van de bodem.
- 5 Het binnen het milieubeschermingsgebied voor grondwater in bedrijf zijnde materieel moet zodanig zijn uitgerust en onderhouden, dat de kans op olie- en/of brandstofverontreiniging van de bodem zo klein mogelijk is.
- 6 Het opslaan, overslaan, bijvullen en verversen van aardolieproducten ten behoeve van het materieel moet zorgvuldig en zonder morsen, boven of op een vloeistofkerende voorziening, gebeuren.
- 7 Eventueel gemorste schadelijke stoffen moeten meteen worden verzameld in een vloeistofdichte verpakking en naar een hiertoe geschikte verwerkingseenheid worden gebracht.
- 8 Indien als gevolg van lekkage, morsen of anderszins grond en grondwater wordt verontreinigd of gevaar voor verontreiniging dreigt, stelt de ter plaatse verantwoordelijke persoon onmiddellijk het bevoegd gezag en de directeur van het drinkwaterbedrijf hiervan in kennis.

- 9 Het tijdens de werkzaamheden toe te passen water moet van drinkwaterkwaliteit zijn.
- 10 Tijdens de werkzaamheden toe te passen materieel en materiaal dat in contact komt met het grondwater, moet voor aanvang van de werkzaamheden grondig gereinigd zijn.

Aanleg- en bouwwerkzaamheden

- 11 De op of onder het maaiveld toe te passen bouwstoffen moeten voldoen aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit, met dien verstande dat geen IBC-bouwstoffen mogen worden toegepast.
- 12 Indien op het terrein schadelijke stoffen zoals minerale olie, verf en toebehoren, epoxy-coatings, bitumen en brandstoffen worden opgeslagen, dan moeten deze stoffen goed verpakt worden opgeslagen boven een lekbak die tenminste de inhoud van alle aangebroken verpakkingen tezamen kan bevatten.
- 13 Chemische stoffen voor onder meer funderingsversterking en het waterdicht maken van bouwputbodems mogen niet worden gebruikt. Onder deze chemische stoffen verstaan wij onder andere waterglas.
- 14 Ophoog- of aanvulmaterialen moeten voldoen aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit, bovendien moeten deze materialen schoon zijn. Grond die tijdens de werkzaamheden wordt toegepast moet van de categorie 'wonen' zijn, of schoner.
- 15 Funderingspalen en of damwanden mogen niet worden verwijderd.
- 16 Vrijkomend bouwafval moet dagelijks worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Uitvoeringswerken

- 17 De afvoer van rioolwater van een voor de uitvoeringswerken te plaatsen bouwkeet moet geschieden via een vloeistofdicht te maken en te onderhouden stelsel van buisleidingen naar het openbare vuilwaterriool.
- 18 Indien een aansluiting op het riool niet mogelijk is, moet de afvoer van het rioolwater van de bouwkeet als volgt geschieden:
 - De afvoer van de toiletten vindt plaats via een stelsel van buisleidingen, waarin een vloeistofdichte septic tank is opgenomen of met gebruikmaking van een mobiel toilet dat regelmatig wordt geleegd.
 - Het effluent mag niet in de bodem worden geloosd.
 - De afvoer van de toiletten, de afvoer van het keukenafvalwater en de afvoer van het overige afvalwater geschiedt via een stelsel van buisleidingen dat vloeistofdicht wordt gemaakt en onderhouden.
 - De septic tank en bezinkput worden zo vaak als voor een goede werking ervan nodig is, geleegd waarbij de specie wordt afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie of een ontvangput van het openbare vuilwaterriool. De bewijsstukken van lediging en afvoer moeten worden bewaard.
- 19 Indien het bepaalde in de vorige twee voorschriften niet te realiseren is, moet het rioolwater van

de bouwkeet door middel van een vloeistofdicht rioleringsstelsel kunnen afstromen naar een vloeistofdichte bak.

- De bak moet zijn uitgerust met een niveausignalering. Bij een vulling van 85 procent moet deze signalering in werking treden.
- De bak moet zodanig worden geplaatst dat deze voor inspectie en lediging met behulp van een puttenzuiger gemakkelijk bereikbaar is.
- De bak moet zo vaak als nodig geleege worden, waarbij de inhoud moet worden vervoerd naar een ontvangput van het openbare vuilwaterriool.
- De bewijsstukken van lediging en afvoer moeten worden bewaard.

20 Indien een bouwkeet wordt verwarmd mag geen andere verwarming worden toegepast dan gasgestookte of elektrische verwarming.

21 Na beëindiging van de werkzaamheden moeten de bouwkeet en het bijbehorende rioleringsstelsel met putten worden geamoveerd en wel zodanig dat het vrijgekomen terrein in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht.

Aanvang werken

Ten minste 14 dagen vóór de aanvang van de werkzaamheden geeft de houder van de omgevingsvergunning daarvan kennis aan het bevoegd gezag.”