



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Boslaan 12

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202221264/9026113

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte heer/mevrouw,

Op 15 november 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kantoor, vergaderruimtes, horeca en informatiecentrum ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing Boslaan 12, het bouwen van een werkschuur naast de bestaande werkschuur, het plaatsen van een hekwerk en voetgangersbrug, het herinrichten en beplanten van het terrein, het plaatsen van een keermuur en het kappen van 6 bomen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie P, nummer 10604.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Uitweg aanleggen', 'Kappen', 'Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden' en 'Werken of werkzaamheden uitvoeren', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Beoordeling

Uit de beoordeling van uw aanvraag blijkt dat u voor het voorgestelde initiatief geen omgevingsvergunning nodig heeft voor de activiteiten 'Uitweg aanleggen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden'. Wij beslissen daarom alleen op de aanvraag voor de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Kappen' en 'Werken of werkzaamheden uitvoeren'. Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteiten kan worden verleend.

Ter inzage

Het besluit, de daarbij behorende bescheiden en de verklaringen van geen bedenkingen, hebben met ingang van [datum ingang ter visielegging] gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is wel/geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen hebben ons standpunt over de aanvraag wel/niet gewijzigd. Een reactie op de zienswijzen vindt u in bijlage E.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 2.10, 2.11, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Uitweg aanleggen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden' af te wijzen;**
- II. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, b en c en artikel 2.2, lid 1, onder g van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden, en**
- III. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. De verklaringen van geen bedenkingen van onze gemeenteraad en van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland zijn bijgevoegd. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[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. Activiteit 'Werken of werkzaamheden uitvoeren'
 - D. Activiteit 'Kappen'
 - E. Beantwoording zienswijzen
 - F. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Beroep

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

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

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

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

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

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'bijeenkomstfunctie', 'kantoorfunctie' en 'overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Inwerkingtreding

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

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

Voorbehoud

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

Raadsinformatie

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

Toezicht

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

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Beoordeling

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

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Koekamp, Malieveld, Haagse Bos'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen' en 'Water', de dubbelbestemmingen 'Waarde -Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie - 1' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1' zijn opgenomen.

De voor 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bestemd voor het verzorgen van dieren die in de bestemming 'Groen' worden gehouden en voor het beheren van en het toezicht houden op groen- en natuurgebieden.

De onderdelen van het plan, gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf', die gericht zijn op bezoek van het Haagse Bos en het Nationaal Park de Hollandse Duinen, de natuureducatie en het verstrekken van consumpties, passen niet in de toegelaten bestemming. Naast het strijdige gebruik past het paviljoen met informatiecentrum, kantoor, vergaderruimtes en horecagelegenheid niet binnen de voor gebouwen bestemde bouwvlakken met de daarbij behorende goot- en bouwhoogte.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, zoals parken, grasvelden, plantsoenen, gazons, plantvakken, bermen, bermsloten en bomenrijen het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurlijke waarden, hertenweide en faunapassages.

De nieuwe werkschuur is naast de huidige werkschuur voorzien en is bedoeld voor het stallen van materieel ten behoeve van het groenonderhoud en past bij de bestemming 'Bedrijf'. De werkschuur is echter net buiten de bedrijfsbestemming geprojecteerd in de bestemming 'Groen' en is binnen de groenbestemming niet toegelaten. Ook is voor een klein gedeelte het overstek van het paviljoen en zijn twee van de elf verlichtingsarmaturen, die één van de wandelpaden verlichten, geprojecteerd in de bestemming 'Groen'. De begeleidende verlichting langs het wandelpad past niet binnen de bouwregels.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, vijver en waterberging. De wandelbrug is niet toegestaan, omdat daarvoor de functieaanduiding 'brug' ontbreekt. Ook is de brug in strijd met de bouwregels van deze bestemming. Wel wordt voldaan aan de maximale hoogte van bruggen van 2 meter. De hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk geen gebouw zijnde. Het peil is daarbij de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. De hoogte van de brug bedraagt 1,1 m. Er wordt echter niet voldaan aan de bouwregel dat bruggen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'brug' mogen worden gebouwd.

Overeenkomstig de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Koekamp, Malieveld, Haagse Bos' hebben wij de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Haag 2021' en de 'Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016'.

Er is sprake van een situatie, waarbij een kantoor (230 m² BVO), werkschuur (norm bedrijf, 120 m² BVO), horeca en vergaderruimtes (norm lunchroom, 290 m² BVO) en informatiecentrum (norm cultureel centrum, 81 m² BVO) gebouwd worden ter plaatse van te slopen bedrijfsbebouwing. Voor de ontwikkeling is de parkeernorm voor zone centrummilieu toegepast. De autoparkeervraag voor de nieuwe situatie bedraagt normatief 8,53 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is zaterdagmiddag. De autoparkeereis bedraagt daarmee negen parkeerplaatsen, waarvan drie parkeerplaatsen voor gebruikers/personeel en zes parkeerplaatsen voor bezoekers. De parkeereis voor bezoekers bedraagt minder dan tien parkeerplaatsen waardoor de parkeereis voor bezoekers mag worden toegewezen aan de openbare ruimte op grond van artikel 2:3 van de 'Nota Parkeernormen Den Haag 2021'.

De resterende autoparkeereis bedraagt daarmee drie parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet in elf parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4 van de 'Nota Parkeernormen Den Haag 2021'. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto's. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.

Op deze locatie is het niet wenselijk meer autobewegingen toe te laten dan strikt noodzakelijk, zodat dit een prettig gebied blijft voor gebruikers en bezoekers om te wandelen en te verblijven. In de omgeving zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig om een auto, al dan niet tegen betaling, te stallen. In bij de aanvraag aangeleverde documenten is ook benadrukt dat de autoparkeerplaatsen op eigen terrein niet bestemd zijn voor bezoekers. Bezoekers dienen op andere wijze dan met de auto naar de ontwikkeling te komen. De autoparkeerplaatsen op eigen terrein zijn alleen bestemd voor de bedrijfsvoertuigen/personeel van de ontwikkeling.

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 fietsparkeerbehoefte is afgerond 35 fietsparkeerplaatsen. Conform artikel 4.3.1 van de 'Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016' ligt de ondergrens voor het bepalen van de fietsparkeereis op dertig fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeereis is vastgesteld op 35 fietsparkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in veertig aangemerkte fietsparkeerplaatsen op eigen terrein door middel van twintig houten fietsnieten. Deze fietsparkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare fietsen.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en fietsen van het bestemmingsplan 'Koekamp, Malieveld, Haagse Bos'.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en bescherming van archeologische waarden. Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' geldt de voorwaarde dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en waarbij de bodemverstorende werkzaamheden een oppervlakte van 50 m² en een diepte van 50 cm overschrijden, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein welke blijkens de aanvraag wordt verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Tevens kunnen nadere eisen worden gesteld ten behoeve van het archeologisch onderzoek en/of het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, heeft als volgt geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie':

“Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Koekamp, Malieveld en Haagse Bos een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de archeologische waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Bij de aanvraag is als eerste stap in het archeologische vooronderzoek een conceptrapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase ingediend ‘Bureau- en booronderzoek archeologie – Koekamp, Den Haag’, kenmerk A22024, van BODAC, d.d. 3 oktober 2022.

Uit het aangeleverde rapport en nadere toelichting blijkt dat de geplande bodemingrepen de verwachte archeologische resten (uit met name late middeleeuwen - nieuwe tijd) niet zullen raken. Daarom hoeven er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning. Er is hiermee voldaan aan de bepalingen uit het bestemmingsplan ‘Koekamp, Malieveld en Haagse Bos’.

Er kunnen bij de werkzaamheden echter toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit direct gemeld worden bij de afdeling Archeologie (Erfgoedwet art. 5.10 en 5.11). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.”

Wij nemen het advies van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie over.

Verder is overeenkomstig de bestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie 1’ bepaald dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht ‘Centrum’ en nadat hierover advies is ingewonnen van de Welstands- en Monumentencommissie.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 augustus 2023 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht ‘Centrum’ onvoldoende in acht neemt.

“De commissie is enthousiast over dit ontwerp als stap in of onderdeel van de aanpak van de Koekamp en het Haagse Bos en als poort naar de Hollandse Duinen. In hoofdopzet sluit het landschappelijke ontwerp aan bij de (paden)structuur en de beplanting van de directe omgeving, zonder die omgeving – deels historisch, deels recent gerealiseerd geïnspireerd door de historie – te kopiëren.

De locatie is een uitzondering in het vrijwel onbebouwde park- en boslandschap. Als werf van Staatsbosbeheer is het een geïsoleerd en afgesloten terrein. Deels behoudt het terrein een ondersteunende functie. De werkschuur ten behoeve van het onderhoud van het landschap wordt uitgebreid met een tweede schuur, vormgegeven als de bestaande werkschuur. De architectonische uitwerking van de nieuwe schuur ontbreekt nog.

Het andere deel van het terrein krijgt een publieke functie, waarvoor de landschappelijke inrichting wordt aangepast, de relatie met de hertenkamp opnieuw gedefinieerd en de bebouwing gewijzigd wordt. Het uitgangspunt van een sterke samenhang van landschap en bebouwing onderschrijft de commissie. De bestaande boswachterswoning (koetshuis) – die aan betekenis zou kunnen winnen door een kleurstelling die beter past bij de chaletstijl – blijft behouden en de bebouwing daarnaast kan gezien worden als erfbebouwing. Als zodanig een voortzetting van de huidige situatie.

Binnen deze opzet past het toevoegen van drie gebouwen. Deze gebouwen bevinden zich onder één dak, maar dit dak is samengesteld, heeft drie richtingen en is open in het midden. Dit maakt de drie gebouwen afzonderlijk herkenbaar. Wat niet past binnen deze opzet is de vlonder die de gebouwen verbindt. Deze vlonder is en oogt als één element. Dit element maakt de drie gebouwen tot één object dat zich isoleert van of verheft boven het landschap, in plaats van drie gebouwen die in het landschap staan. Hierdoor worden de samenhang van bebouwing en landschap verbroken, wordt de historische ensemblewerking met de boswachterswoning (koetshuis) verstoord en is sprake van een in deze context historisch atypische landing van de bebouwing.

De vormgeving van de gebouwen en het dak is hoogwaardig: het schuurkarakter, de eenduidige en consequent toegepaste detaillering en de uitvoering in Nederlands hout. Deze aspecten maken dat de drie gebouwen zich vanzelfsprekend voegen in de omgeving, als onderdeel van de werf. De detaillering van de rand van de opening in het midden van het dak vraagt nog aandacht. Het dakranddetail zoals nu getekend is niet maakbaar en doet de hoogwaardige architectuur geen recht. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de precieze uitwerking van de dichte geveldelen, van de houten latten en de achtergrond. Een te grafisch beeld moet voorkomen worden. De commissie ziet de toe te passen materialen en afwerkingen graag bemonsterd.”

Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 15 mei 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

“Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

Op 9 augustus 2023 heeft de commissie enthousiast gereageerd op het landschappelijke en architectonische ontwerp. De locatie – als werf van Staatsbosbeheer een uitzondering in het vrijwel onbebouwde park- en boslandschap – transformeert naar een gecombineerde ondersteunende en publieke functie. Hiertoe wordt de landschappelijke inrichting aangepast, wordt een tweede werkschuur gerealiseerd en worden drie gebouwen onder één dak toegevoegd.

Op 9 augustus 2023 constateerde de commissie dat het verbinden van de drie gebouwen door een vlonder de landing en de herkenbaarheid van de gebouwen afzonderlijk verstoort. De aangepaste contour van de vlonder lost dit bezwaar op. Door delen van de vlonder terug te leggen en andere delen natuurlijker op het maaiveld te laten aansluiten, staan de drie gebouwen in het landschap. Ook de fundering op palen per gebouw draagt hier conceptueel aan bij.

De aangepaste detaillering van de dakrand van het verbindende dak, zowel de buitenrand van het dak als de opening in het midden, is vanzelfsprekend en versterkt zo het ontwerp. Dit geldt ook voor de verder uitgewerkte dichte delen van de gevels: houten latten op een houten achtergrond.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan ‘Koekamp, Malieveld, Haagse Bos’, omdat de onderdelen van het plan, gelegen binnen de bestemming ‘Bedrijf’, die gericht zijn op bezoek van het Haagse Bos, natuureducatie en het verstrekken van consumpties, niet passen in de toegelaten bestemming.

Ook is de nieuwe werkschuur niet toegelaten binnen de bestemming 'Groen', net als de geringe overschrijding van het paviljoendak en twee verlichtingsarmaturen van de begeleidende verlichting van één van de wandelpaden. Ook past de nieuwe toegangsbrug niet in de bestemming 'Water'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Koekamp, Malieveld, Haagse Bos'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 augustus 2023 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie is enthousiast over dit ontwerp als stap in of onderdeel van de aanpak van de Koekamp en het Haagse Bos en als poort naar de Hollandse Duinen. In hoofdpziet sluit het landschappelijke ontwerp aan bij de (paden)structuur en de beplanting van de directe omgeving, zonder die omgeving – deels historisch, deels recent gerealiseerd geïnspireerd door de historie – te kopiëren.

De locatie is een uitzondering in het vrijwel onbebouwde park- en boslandschap. Als werf van Staatsbosbeheer is het een geïsoleerd en afgesloten terrein. Deels behoudt het terrein een ondersteunende functie. De werkschuur ten behoeve van het onderhoud van het landschap wordt uitgebreid met een tweede schuur, vormgegeven als de bestaande werkschuur. De architectonische uitwerking van de nieuwe schuur ontbreekt nog.

Het andere deel van het terrein krijgt een publieke functie, waarvoor de landschappelijke inrichting wordt aangepast, de relatie met de hertenkamp opnieuw gedefinieerd en de bebouwing gewijzigd wordt. Het uitgangspunt van een sterke samenhang van landschap en bebouwing onderschrijft de commissie. De bestaande boswachterswoning (koetshuis) – die aan betekenis zou kunnen winnen door een kleurstelling die beter past bij de chaletstijl – blijft behouden en de bebouwing daarnaast kan gezien worden als erfbebouwing. Als zodanig een voortzetting van de huidige situatie. Binnen deze opzet past het toevoegen van drie gebouwen. Deze gebouwen bevinden zich onder één dak, maar dit dak is samengesteld, heeft drie richtingen en is open in het midden. Dit maakt de drie gebouwen afzonderlijk herkenbaar. Wat niet past binnen deze opzet is de vlonder die de gebouwen verbindt. Deze vlonder is en oogt als één element. Dit element maakt de drie gebouwen tot één object dat zich isoleert van of verheft boven het landschap, in plaats van drie gebouwen die in het landschap staan. Hierdoor worden de samenhang van bebouwing en landschap verbroken, wordt de historische ensemblewerking met de boswachterswoning (koetshuis) verstoord en is sprake van een in deze context historisch atypische landing van de bebouwing.

De vormgeving van de gebouwen en het dak is hoogwaardig: het schuurkarakter, de eenduidige en consequent toegepaste detaillering en de uitvoering in Nederlands hout. Deze aspecten maken dat de drie gebouwen zich vanzelfsprekend voegen in de omgeving, als onderdeel van de werf. De detaillering van de rand van de opening in het midden van het dak vraagt nog aandacht. Het dakranddetail zoals nu getekend is niet maakbaar en doet de hoogwaardige architectuur geen recht. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de precieze uitwerking van de dichte geveldelen, van de houten latten en de achtergrond. Een te grafisch beeld moet voorkomen worden. De commissie ziet de toe te passen materialen en afwerkingen graag bemonsterd.”

Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 15 mei 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

Op 9 augustus 2023 heeft de commissie enthousiast gereageerd op het landschappelijke en architectonische ontwerp. De locatie – als werf van Staatsbosbeheer een uitzondering in het vrijwel onbebouwde park- en boslandschap – transformeert naar een gecombineerde ondersteunende en publieke functie. Hiertoe wordt de landschappelijke inrichting aangepast, wordt een tweede werkschuur gerealiseerd en worden drie gebouwen onder één dak toegevoegd.

Op 9 augustus 2023 constateerde de commissie dat het verbinden van de drie gebouwen door een vlonder de landing en de herkenbaarheid van de gebouwen afzonderlijk verstoort. De aangepaste contour van de vlonder lost dit bezwaar op. Door delen van de vlonder terug te leggen en andere delen natuurlijker op het maaiveld te laten aansluiten, staan de drie gebouwen in het landschap. Ook de fundering op palen per gebouw draagt hier conceptueel aan bij.

De aangepaste detaillering van de dakrand van het verbindende dak, zowel de buitenrand van het dak als de opening in het midden, is vanzelfsprekend en versterkt zo het ontwerp. Dit geldt ook voor de verder uitgewerkte dichte delen van de gevels: houten latten op een houten achtergrond.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

Technische regels

Bouwverordening

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 28 maart 2024 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

In dit specifieke geval wordt de bodemverontreiniging niet beïnvloed door het voorgenomen bouwplan. Daarnaast wordt de (eventueel) toekomstige sanering niet extra belemmerd door de totstandkoming of wijziging van het bouwwerk.

Door de realisering van het bouwwerk ontstaan geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het bouwwerk. Er is daarom geen schade of gevaar te verwachten zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. De omgevingsvergunning kan worden verleend en in werking treden.

Bij het wijzigen van de bouwplannen moeten deze plannen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden.

Bouwbesluit

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

Eindoordeel

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

Voorschriften

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

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

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

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

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

Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1 tot en met 2.7 Nader in te dienen gegevens

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

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- 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.

Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- de gegevens van de grondwaterstand;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek.

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 7354651 en ons referentienummer 202221264.

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

Op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
- het straatpeil is uitgezet (met inachtneming van de peilbrief).

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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

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

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op deze website: omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 7354651 en ons referentienummer 202221264.

Artikel 6.37 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

Tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen ligt een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten, zoals bedoeld in artikel 6.37.

Het hekwerk van de bestaande toegang moet door hulpdiensten snel en gemakkelijk kunnen worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met de brandweer is bepaald.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

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

- de grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving;
- beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloopterrein 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.

Op basis van de Bouwverordening

Artikel 2.4.2 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond

Bij het wijzigen van de bouwplannen moeten deze plannen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden.

Ontwerp

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

Beoordeling

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

Bestemmingsplan 'Koekamp, Malieveld, Haagse Bos'

Uw aanvraag past niet in artikel 3.1, 3.2.1 onder a en c van dit bestemmingsplan, omdat de gevraagde horecagelegenheid, vergaderruimte, informatiepunt en het gebruik van de bij de bouwwerken behorende gronden die gericht zijn op de ontvangst van publiek met bijbehorend straatmeubilair niet past binnen het toegestane gebruik van de gronden met de bestemming 'Bedrijf'. Daarbij wordt er buiten de bouwvlakken gebouwd en voor de delen die binnen de bouwvlakken wordt gebouwd wordt de maximale bouwhoogte van achtereenvolgens 4, 5 en 7 meter overschreden. De bouwhoogte van de drie gebouwen in het paviljoen bedraagt circa 8 meter.

Uw aanvraag past niet in artikel 4.1, 4.2.1 onder d van dit bestemmingsplan, omdat de gevraagde nieuwe werkschuur niet past binnen het toegestane gebruik van de gronden met de bestemming 'Groen' en de verlichting van een wandelpad niet is toegestaan op grond van de bouwregels van de bestemming 'Groen'. Ook past uw aanvraag niet in artikel 4.1 van dit bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de landhoofden van de voetgangersbrug aan de Koekamplaanzijde de functieaanduiding 'brug' ontbreekt.

Uw aanvraag past niet in artikel 11.1, 11.2.1 onder c van dit bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de voetgangersbrug aan de Koekamplaanzijde de functie-aanduiding 'brug' ontbreekt.

Met uitzondering van de gevraagde horecafunctie passen de ontwikkelingen binnen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Koekamp, Malieveld, Haagse Bos' op 18 juli 2019 is al rekening gehouden met een informatiecentrum, verlegging van de watergang en een verbinding richting de Koekamplaan. Ook een horeca-inrichting in de categorie 2 werd destijds via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk geacht. De mogelijkheid om dit type horeca-inrichting te realiseren is echter bij uitspraak van de Raad van State op 9 juni 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1214) vernietigd. Daarmee is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het volledige project niet langer mogelijk.

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

Overwegingen

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Koekamp Den Haag' van Aveco de Bondt BV, met kenmerk 222274_AdB_RAP_1535_v5, d.d. 31 juli 2024 (hierna: de ruimtelijke onderbouwing), die bij deze aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan alle relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Aanvullend overwegen wij als volgt.

Afwijking toegestaan gebruik algemeen

In 2017 is een gemeentelijke visie opgesteld voor het Koningin Julianaplein, de Koekamp, het Malieveld en het Haagse Bos. De visie genaamd 'De Groene Entree' omvat ook de betreffende locatie van de Koekamp aan de hertenkamp en is als zodanig omschreven in paragraaf 3.2.4.5 van de toelichting op bestemmingsplan 'Koekamp, Malieveld, Haagse Bos'. Uitgangspunten uit deze visie betreffen het openhouden van dichtgegroeide randen en de ambitie om een entreepoort te creëren voor het Haagse Bos en het Nationaal Park de Hollandse Duinen. De herinrichting draagt bij aan het versterken van de verbinding tussen het centraal station, het stadscentrum en het Haagse Bos. Daarmee wordt ook de ecologische verbinding tussen de Koekamp en het Haagse Bos versterkt. De locatie gaat fungeren als toegangspoort tot het Nationaal Park Hollandse Duinen. Daarnaast krijgt het gebied een meer open karakter waardoor het beter toegankelijk wordt.

Realisatie informatiepunt

Het realiseren van een informatiepunt past binnen de gewenste openstelling voor publiek van de werf van Staatsbosbeheer. Specifiek wordt hierbij bedoeld op het geven van informatie over groen- en natuurgebieden. De doelrealisatie hiervan is de ontwikkeling van de werf van Staatsbosbeheer die gepaard gaat met de inrichting van een informatiecentrum.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het geven van informatie over groen- en natuurgebieden het primaire doel zal zijn van het informatiepunt. Het publiek kan kennis maken met de producten en diensten van Staatsbosbeheer. Concrete voorbeelden zijn de informatiebalie, bemand door een boswachter en vrijwilligers, en de interactieve expositie gericht op zintuigelijke beleving van de natuur en historie van het gebied. Voorliggend initiatief kan hiermee, naar aard en omvang, gelijk worden geacht aan de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en sluit daarnaast ook aan op de doelrealisatie hiervan. Er bestaat daarom, planologisch gezien, geen bezwaar tegen de realisatie van een informatiepunt op gronden met de bestemming 'Bedrijf'.

Realisatie van horeca-activiteiten

Binnen het hoofdgebouw van het bezoekerscentrum is de aanvrager voornemens een horecagelegenheid te realiseren. Het realiseren van een horecagelegenheid bevordert het functioneren van publieke voorzieningen (met een recreatief karakter). De realisatie van een horecavoorziening is wenselijk, aangezien horeca een onderdeel vormt van het gastheerschap van Staatsbosbeheer en kan ondersteunend dienen als rustpunt voor fietsers en wandelaars. Ook de dienstverlening van het bezoekerscentrum wordt hiermee beter ondersteund. Het initiatief past binnen de beschrijving van daghoreca op aantrekkelijke plekken zoals beschreven in het Uitwerkingsplan Horeca 2021-2023 (RIS 308628). Hierin staat dat bij kleinschalige daghoreca initiatieven (categorie licht en max. 250 m²) in niet-woonpanden op locaties, die inwoners van Den Haag zelf graag bezoeken, zoals parken en landgoederen, recreatiegebieden, pleinen en speeltuinen, die een positief effect hebben op de leefbaarheid, met de initiatiefnemer zal worden meegedacht of realisatie mogelijk is. De horecavoorziening is van toegevoegde waarde aan het bezoekerscentrum en heeft een positief effect op de beleving van het park. De horecavoorziening is planologisch voorstelbaar, mits de ruimtelijke gevolgen beperkt blijven in omvang, gebruik en ruimtelijke uitstraling, zodat het bezoekerscentrum geen afbreuk doet aan het groene karakter van de Koekamp.

De horecavoorziening die wordt gerealiseerd heeft kenmerken van zowel lichte horeca als aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca. Het bruto oppervlak van de horecavoorziening (172,5 m²) is minder dan 25% van het totale bruto vloeroppervlak (circa 1.140 m²), er wordt enkel alcohol geschonken ondersteunend aan de maaltijd, de openingstijden zijn, met enkele uitzonderingen per jaar, gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie, er zijn geen autoparkeerplaatsen voor bezoekers en het terras is beperkt in omvang.

In het plan is geen buitenverlichting opgenomen voor de horecagelegenheid met uitzondering van begeleidende verlichting van één wandelpad. Bij de keuze voor de verlichtingsarmaturen is rekening gehouden met de natuur door rekening te houden met de val van het licht, de kleurtemperatuur, de lichtkleur en de helderheid. Hiermee heeft initiatiefnemer aangetoond een voorziening te realiseren die qua inpassing en ruimtelijke uitstraling past bij het bezoekerscentrum en geen afbreuk doet aan het groene karakter van de Koekamp. In aanvulling daarop wordt met een voorschrift het gebruik van het terras en de lichtuitstraling van de horecavoorziening tijdens de avondopenstelling verder beperkt. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Er is planologisch gezien geen bezwaar tegen de realisatie van de horecagelegenheid. Dit is in overeenstemming met de uitspraak van de Raad van State van 9 juni 2021.

Werkschuur

De ingebruikname van de grond met de bestemming 'Groen', ten behoeve van de werkeenheid van Staatsbosbeheer bestaat uit de oppervlakte van de werkschuur en de omliggende bestrating, samen circa 220 m². Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een toename van circa 600 m² groenvoorziening als gevolg van de openstelling van de werf. Gelet op de compensatie is de ingebruikname van de gronden ten behoeve van de werkschuur planologisch voorstelbaar.

Straatmeubilair en voetgangersbrug

Het voorgestelde straatmeubilair (fietsnietjes en zitbanken langs de paden) ten behoeve van het bezoekerscentrum is binnen de planregels van de bestemming 'Bedrijf' niet toegestaan. Deze bouwwerken geen gebouw zijnde staan immers niet ten dienste van het toegestane gebruik. Daarnaast past de realisatie van de voetgangersbrug niet binnen de bestemming 'Groen'. Echter, met de wijziging van de activiteiten in het hoofdgebouw (realisatie informatiepunt met ondersteunende horeca), komt de focus van het bedrijfserf te liggen op het beleefbaar maken van de Koekamp en is de realisatie van ondersteunende verkeers- en verblijfsfuncties planologisch gezien wel voorstelbaar. Het straatmeubilair, de toegang naar de brug en de brug zelf zijn hier goede voorbeelden van en gaan niet gepaard met aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen. Er is nog genoeg ruimte voor de bedrijfsvoering binnen de bestaande en nieuwe gebouwen en ook de aard en omvang van de bestemming 'Groen' komt niet in het geding. Een park is immers passend binnen de bestemming 'Groen'.

Ook voorziet de aanvraag in de realisatie van een voetgangersbrug op gronden met bestemming 'Water'. De realisatie van een voetgangersbrug is planologisch gewenst, omdat deze de publieksopenstelling van het erf van Staatsbosbeheer bewerkstelligt en de uitgebreide groenvoorziening bereikbaar wordt voor voetgangers. De realisatie van de loopbrug zorgt voor een betere bereikbaarheid van het gebied dat past bij de doelrealisatie van het bestemmingsplan.

Volume

Het initiatief betreft een nieuwe inrichting van het terrein dat grotendeels als een openbaar park wordt ingericht en deels als privaat erf van de werkeenheid van Staatsbosbeheer in gebruik blijft. Op het terrein blijft het koetshuis (bruto vloeroppervlak circa 177 m², grondoppervlak circa 88 m²) en een bestaande kapschuur (bruto vloeroppervlak circa 159 m², grondoppervlak circa 159 m²) behouden. Verder worden twee clusters van volumes gerealiseerd. In het openbare deel gaat het om het hoofdgebouw bestaand uit drie volumes onder één overkapping (bruto vloeroppervlak circa 600 m², grondoppervlak circa 443 m², 8 meter hoog). In het private deel worden een werkschuur naast de bestaande kapschuur voorgesteld (bruto vloeroppervlak 121 m², grondoppervlak 121 m², 5 meter hoog).

De nieuw te realiseren volumes overschrijden de bouwvlakken uit het bestemmingsplan en de daarbij vastgestelde goot- en bouwhoogte. Daarbij wordt één volume (de werkschuur) in de bestemming 'Groen' gebouwd. Stedenbouwkundig past het voorliggende initiatief binnen de gemeentelijke visie voor dit terrein vastgelegd in de visie 'de Groene Entree'.

De toevoeging is qua grondoppervlak niet in strijd met de bouwregels van de bestemming 'Bedrijf'. Op grond van de geldende bestemming mag het gezamenlijke grondoppervlak van gebouwen immers maximaal 900 m² bedragen. De nieuwe gebouwen passen niet binnen de bouwvlakken waarbinnen gebouwen zijn toegestaan en het paviljoen overschrijdt, voor die delen die wel liggen binnen een bouwvlak, de toegestane maximale bouwhoogte. Dat komt voort uit het feit dat de toegestane bouwvlakken en maximale bouwhoogtes zijn vastgesteld op de bestaande gebouwen. Het koetshuis heeft een bouwhoogte van circa 8 meter. Het paviljoen wijkt daar met een bouwhoogte van 8 meter niet van af.

Positionering, grondoppervlak en bouwhoogte

De volumes worden buiten de bouwvlakken gerealiseerd. De nieuwe werkschuur en een puntje van het dak van het paviljoen worden daarbij ook geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Groen'. Genoemde afwijkingen komen overeen met de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid. Daarbij is de extra werkschuur nodig voor het onderhouden van het gehele gebied (Haagse Bos, Koekamp en Malieveld met inbegrip van het bezoekerscentrum). Het is logisch om deze in het verlengde van de bestaande werkschuur te plaatsen. De plaatsing binnen de bestemming 'Groen' wordt ruimschoots gecompenseerd door de groene inrichting van het terrein behorende bij het bezoekerscentrum, dat niet meer ten dienste van de bestemming 'Bedrijf' zal staan. De positionering van de bouwvolumes past binnen de visie van de Groene Entree. Het gekoppelde hoofdgebouw heeft een centrale positie op het terrein waardoor het gebied rondom openbaar toegankelijk wordt en is ontworpen als een park passend bij de entreefunctie van deze locatie voor het Haagse Bos en de Hollandse Duinen. Daarbij maakt deze clustering van bouwvolumes het mogelijk om grote samenhangende groenvlakken te realiseren, wat een verbetering is ten opzichte van de bestaande situatie. De positie van de kap- en werkschuur aan de rand van het terrein is een logische keuze aangezien dit private deel gescheiden dient te blijven van het openbare park. Verder zorgt de grondruil van de functie 'Groen' en 'Bedrijf' ervoor dat het mogelijk wordt een groene omzoming van het terrein van de werf te creëren.

Verharding

Op tekening 'DO702 Plankaart oppervlaktebalans' van DELVA, d.d. 15 juli 2024 staat aangegeven wat de hoeveelheid verharding is in de bestaande en toekomstige situatie. De optelsom van verharding (footprint + verharding) leidt tot een minimale vermindering. De vermindering van halfverharding is significanter (circa. 278 m²). Met de toevoeging van het houten dek (circa 260 m²) kan worden geconcludeerd dat de hoeveelheid verharding (inclusief halfverharding en houten dek) tot een positief saldo van 61 m² leidt. Opgemerkt dient te worden dat het houten dek is gelegen binnen de bestemming 'bedrijf'. In het kader van waterbergingscompensatie wordt de totale grondoppervlakte aan verhardingen niet vergroot. Het houten dek is daarbij ruimtelijk ook goed voorstelbaar. Het bindt de drie losse volumes, gaat een relatie aan met het erboven gelegen dak en geeft een duidelijke landing van de gebouwen op de grond.

Watertoets

De ruimtelijke onderbouwing bevat een waterparagraaf. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Een concept van de waterparagraaf is ten behoeve van vooroverleg ingediend bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Naar aanleiding daarvan heeft een overleg plaatsgevonden en is de waterparagraaf definitief gemaakt. In deze waterparagraaf wordt de huidige en toekomstige situatie themagewijs toegelicht, waarbij aandacht wordt besteed aan diverse waterthema's zoals het voorkomen van wateroverlast.

Een groot deel van het terrein is in de huidige situatie onverhard. In de toekomstige situatie zal de hoeveelheid verharding per saldo min of meer gelijk blijven. Uitgangspunt daarvoor is dat halfverharding voor 50% meetelt als verharding. Dit is in de tabel behorend bij de paragraaf 'Voorkomen van wateroverlast' van de ruimtelijke onderbouwing inzichtelijk gemaakt.

Naar aanleiding van deze uitgangspunten is de watersleutel ingevuld (bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouwing). Op basis hiervan volgt uit de watersleutel een waterbergingsopgave van 108,2 m³. Hier wordt ruim aan voldaan door de aanwezige waterbergende capaciteit à 315 m³ in de toekomstige situatie.

Op 22 juni 2023 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland per brief met kenmerk Z-23-098514/D-23-084589 als volgt geadviseerd:

“In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht heeft u het Hoogheemraadschap van Delfland het voorontwerp van de omgevingsvergunning Herinrichting Koekamp in Den Haag toegezonden. U verzoekt Delfland een reactie kenbaar te maken op het voorontwerp van de omgevingsvergunning.

Wel instemmen

Delfland kan met het voorontwerp van de omgevingsvergunning instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven. De aspecten, die wij in onze brief van 12 januari 2023 met kenmerk Z-22-091301 hebben benoemd, zijn op een juiste wijze verwerkt.”

Parkeervoorziening

Op het terrein is een bestaande parkeervoorziening voor werknemers aanwezig. Deze wordt heringericht en zo klein en compact mogelijk gemaakt. Het parkeerterrein ligt hierdoor met een smal strookje in de bestemming ‘Groen’, maar overwegend in de bestemming ‘Bedrijf’, waarin ongebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. In de bestaande situatie lag deze smalle strook van dit parkeerterrein al op de bestemming ‘Groen’ en dat blijft zo. De parkeerplaats wordt uitgebreid met één parkeerplaats op de bestemming ‘Bedrijf’. Voor het gehele parkeerterrein, met elf parkeerplaatsen, wordt geen verharding en verhardingselementen toegepast. De bestaande ondergrond (bosgrond) wordt behouden, evenals de rondom aanwezige bomen.

De parkeereis voor bezoekers bedraagt zes parkeerplaatsen, waarmee de parkeereis voor bezoekers op grond van de ‘Nota Parkeernormen Den Haag 2021’ mag worden toegewezen aan de openbare ruimte. Op deze locatie is het niet wenselijk meer autobewegingen toe te laten dan strikt noodzakelijk, zodat dit een prettig gebied blijft voor gebruikers en bezoekers om te wandelen en te verblijven. In de omgeving zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig om een auto, al dan niet tegen betaling, te stallen. Initiatiefnemer heeft in de aangeleverde documenten ook benadrukt dat de autoparkeerplaatsen op eigen terrein niet bestemd zijn voor bezoekers. Bezoekers dienen op andere wijze dan met de auto naar het bezoekerscentrum te komen. De autoparkeerplaatsen op eigen terrein zijn alleen bestemd en bereikbaar voor de bedrijfsvoertuigen en personeel van de ontwikkeling.

Op basis van de ‘Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016’ bedraagt de fietsparkeerbehoefte 35 fietsparkeerplaatsen. De aanvraag voorziet naast elf autoparkeerplaatsen ook in veertig aangemerkte fietsparkeerplaatsen, die voldoende bereikbaar zijn in afmetingen op gangbare fietsen. Het gaat om fietsnietjes, zoals die zijn aangegeven op tekeningen ‘DO102 Situatietekening’ van DELVA, d.d. 30 maart 2023 en tekening ‘DO505 Principe detail- fietsparkeren’ van DELVA, d.d. 29 maart 2023.

Met betrekking tot auto- en fietsparkeren voor werknemers en bezoekers is de herinrichting ruimtelijk goed onderbouwd.

Bomen

Op het terrein worden zes vergunningplichtige bomen gekapt, zie tekeningen 'DO201 Plankaart bomen' van DELVA, d.d. 30 maart 2023, waarbij vermeld moet worden dat de boom met boomnummer 2, van de zeven op tekening vermelde bomen, inmiddels door storm is vergaan. Op deze tekening is vermeld dat circa 28 bomen nieuw worden geplant. Op uitgewerkte tekening 'DO200 Beplantingsplan overzichtstekening' van DELVA, d.d. 30 maart 2023 is nader gespecificeerd welke bomen worden geplant. Hieruit blijkt dat het om 25 bomen gaat. Dit zijn, op twee Zilveresdoorns na, allen inheemse boomsoorten. De herinrichting en de positionering van de nieuwe volumes zijn dusdanig dat de kap van bomen tot een minimum wordt beperkt. De initiatiefnemer heeft een boomonderzoek laten opstellen 'Boslaan 12 Den Haag', van Hoogenboom Boomadvies B.V, met kenmerk P231783/DBO/MJH, d.d. 14 april 2023.

In het onderzoek werd toegespitst op de betreffende (toen nog) zeven bomen. De conclusie biedt een onderbouwing waarom de bomen met boomnummers 4, 5, 6 en 7 niet te handhaven zijn. Dit omdat deze zich zodanig in de werkingssfeer van het nieuwe gebouw of de nieuwe weg bevinden dat de bomen niet handhaafbaar zijn. Op het erf van De Koekamp wordt gelijktijdig met het ontwikkelen van de nieuwbouw een nieuwe inrichting van het terrein gerealiseerd. Hierdoor zijn boom 1, 2 en 3 niet te handhaven. De bomen zijn niet duurzaam te behouden door de bovengenoemde werkzaamheden en herinrichting. De memo 'Omgang met bestaande bomenbestand op De Koekamp 2023' van Staatsbosbeheer, d.d. 14 april 2023 samen met het genoemde boomonderzoek toont aan dat Staatsbosbeheer alternatieven heeft onderzocht, waarbij zij het uitgangspunt heeft gehanteerd om zo min mogelijk schade aan het bestaande bomenbestand toe te brengen en dit ruim te compenseren met nieuwe aanplant.

Flora en fauna

Ecoresult heeft diverse flora- en faunaonderzoeken uitgevoerd en bij het bevoegd gezag, Gedeputeerde Staten van Zuid- Holland (hierna: de provincie), de benodigde ontheffingen aangevraagd.

Bij de aanvraag zijn diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd te weten een ecologische quickscan 'Quickscan' met kenmerk ER202110409 van Ecoresult, d.d. 30 januari 2021 (versie 01) en d.d. 28 februari 2023 (versie 2), een 'Activiteitenplan eekhoorn' met kenmerk ER20230110v02 van Ecoresult, d.d. 23 maart 2023 en een 'Nader onderzoek naar vleermuizen, eekhoorns en boomarter' van Ecoresult, met kenmerk ER20220103v02, d.d. 1 april 2022 en een notitie in aanvulling op het nadere onderzoek van 1 april 2022 'Notitie Reactie Verzoek Aanvullingen Ontheffing Wet Natuurbescherming' van Ecoresult met kenmerk NER20240212v01, d.d. 12 februari 2024. De provincie heeft ons op 17 juli 2024 laten weten dat er op basis van aangeleverde onderzoeken, anders dan voor de eekhoorn, geen omgevingsvergunning nodig is voor een flora- en fauna-activiteit.

De provincie heeft de ontheffing als bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk beschadigen en vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de eekhoorn (*Sciurus vulgaris*) op 16 april 2024 verleend.

De provincie wijst daarnaast op de rechtstreeks werkende regels dat op ieder moment de specifieke zorgplicht moet worden nageleefd, zoals opgenomen in de artikelen 11.6 (Natura 2000-gebieden), 11.27 (dieren of planten in het wild) en 11.116 (houtopstanden) van het Besluit activiteiten leefomgeving, om schade aan de natuurlijke leefomgeving te voorkomen.

Uit voorgaande blijkt dat er binnen het plangebied geen functioneel leefgebied of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, boomarters of andere arters aanwezig zijn. Wel is er een vaste rust en verblijfplaats van de eekhoorn aangetroffen in een lindeboom die niet gekapt zal worden en maakt het plangebied onderdeel uit van het functioneel leefgebied van de eekhoorn. Overige aangetrokken soorten zijn vrijgesteld.

Initiatiefnemer is aantoonbaar zorgvuldig met de belangen voor de ecologie, de bewoners van omwonende wijken en de leefbaarheid omgegaan. Daarmee staat de bomenkap en de realisatie van de nieuwe bebouwing en het toekomstige gebruik de gevraagde afwijking van het geldende bestemmingsplan niet in de weg.

Stikstof

Initiatiefnemer heeft bij de aanvraag om omgevingsvergunning ook de Natura 2000-activiteit aangevraagd. Dit betekent dat deze activiteit aanhaakt. De provincie is inhoudelijk verantwoordelijk voor de beoordeling van deze activiteit. Daarom hebben wij de provincie op 21 december 2022 een conceptverklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB-gebiedsbescherming) gevraagd met betrekking tot de gevraagde Natura 2000-activiteit. Op 18 april 2024 ontvingen wij de gevraagde concept VVGB-gebiedsbescherming. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit.

Er is geen sprake van intern salderen. Wel is er inmiddels een nieuwere versie van AERIUS Calculator van kracht geworden. De initiatiefnemer heeft daarom een nieuwe stikstofberekening aangeleverd. Onder andere is de zogenoemde koude start meegenomen. Deze berekening is opnieuw beoordeeld door de provincie. Uit de nieuwe stikstofberekening blijkt nog steeds dat de beoogde activiteit niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in de realisatiefase en de gebruiksfase. De provincie heeft ons gemeld dat de concept VVGB-gebiedsbescherming daardoor onverminderd gebruikt kan worden.

Beschermde stadsgezichten en cultuurhistorie

De Koekamp valt binnen het rijksbeschermd stadsgezicht Haagsche Bos. In het plan wordt een groot volume voorgesteld in plaats van een verzameling van losse gebouwen. Dit volume is echter in massa zo vormgegeven dat het oogt als drie verschillende volumes. Door het clusteren van de massa is er gelegenheid om de ruimte rondom goed in te richten. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De hoogte varieert met als hoogste punt 8 meter. Omdat het hier bebouwing bij bomen en in het groen betreft zal deze hoogte minder opvallend zijn dan in het open veld. De bebouwing is aan de buitenzijde relatief laag gehouden. Hierdoor wordt de bebouwing als geheel ook als minder hoog ervaren. De bebouwing is dusdanig geleed dat het niet oogt als een groot volume. Het wordt eerder ervaren als losse dicht bij elkaar staande bebouwing.

Daarbij heeft de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag op 15 mei 2024 positief geadviseerd. Het bouwplan is getoetst en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Op 9 augustus 2023 heeft de commissie enthousiast gereageerd op het landschappelijke en architectonische ontwerp. De locatie – als werf van Staatsbosbeheer een uitzondering in het vrijwel onbebouwde park- en boslandschap – transformeert naar een gecombineerde ondersteunende en publieke functie. Hiertoe wordt de landschappelijke inrichting aangepast, wordt een tweede werkschuur gerealiseerd en worden drie gebouwen onder één dak toegevoegd.

Op 9 augustus 2023 constateerde de commissie dat het verbinden van de drie gebouwen door een vlonder de landing en de herkenbaarheid van de gebouwen afzonderlijk verstoort. De aangepaste contour van de vlonder lost dit bezwaar op. Door delen van de vlonder terug te leggen en andere delen natuurlijker op het maaiveld te laten aansluiten, staan de drie gebouwen in het landschap. Ook de fundering op palen per gebouw draagt hier conceptueel aan bij.

De aangepaste detaillering van de dakrand van het verbindende dak, zowel de buitenrand van het dak als de opening in het midden, is vanzelfsprekend en versterkt zo het ontwerp. Dit geldt ook voor de verder uitgewerkte dichte delen van de gevels: houten latten op een houten achtergrond.

Externe veiligheid

Nabij de Koekamp ligt de Utrechtsebaan, één van de belangrijkste invalswegen van Den Haag. Vanuit het aspect van externe veiligheid was het onderwerp groepsrisico relevant voor de locatie. Het groepsrisico langs de Utrechtsebaan was hoog. Alhoewel er ter plaatse van de Koekamp geen sprake was van het hoogste groepsrisico door de oostelijke locatie van het gebied bij de Utrechtsebaan, werd de locatie door de hoge personendichtheid en doordat de Koekamp ligt aan een weg waar relatief veel brandbaar gas wordt vervoerd nog steeds beschouwd als een locatie met een groepsrisico dat boven de oriëntatiewaarde ligt. Dit was echter een eindigende situatie. Op 5 juli 2024 is namelijk de Rijnlandroute geopend. Deze weg gaat onder meer de functie van de Utrechtsebaan voor het vervoer van gevaarlijke stoffen overnemen. Als het vervoer van gevaarlijke stoffen niet langer plaatsvindt over de Utrechtsebaan, zal er op deze weg ook geen sprake meer zijn van een relevant groepsrisico. Op 8 mei 2025 heeft de gemeenteraad besloten tot wijziging van de routing gevaarlijke stoffen in verband met de Utrechtsebaan (RIS 321920), waarmee het vervoer van gevaarlijke stoffen na publicatie van dit besluit is uitgesloten. Hierdoor is ook geen sprake meer van een bijdrage aan het groepsrisico als gevolg van routeplichtige stoffen.

Niet-routeplichtige stoffen (benzine, dieselolie, medicinale zuurstof) zullen ook in de toekomst over de Utrechtsebaan vervoerd blijven worden. De bijdrage van deze gevaarlijke stoffen aan het groepsrisico is echter verwaarloosbaar.

Kostenverhaal

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is, aan de hand van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, beoordeeld of sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro. Deze aanvraag betreft de bouw van een hoofdgebouw en is daarmee een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is. Vervolgens is beoordeeld of het kostenverhaal al anderszins verzekerd is. Het betreffende perceel is eigendom van Staatsbosbeheer. Het hierboven genoemde bouwplan maakt onderdeel uit van het grotere plan 'Groene Entree Koekamp' waar de gemeente Den Haag partner in is. De onderlinge afspraken met betrekking tot samenwerking, investering en beheer zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst (RIS 296817) en een uitvoerings-/beheerovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is er voor deze aanvraag een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad. Zonder deze verklaring van geen bedenkingen kunnen wij de gevraagde afwijking van de regels ruimtelijke ordening niet toestaan.

Op 9 oktober 2025, RIS 322802, heeft de gemeenteraad verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van de regels ruimtelijke ordening.

Eindoordeel

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

Voorschriften

Met betrekking tot de horecagelegenheid

De aan de hoofdfunctie gerelateerde horecagelegenheid wordt in omvang, gebruik en uitstraling beperkt tot de omvang, het gebruik en de uitstraling zoals is aangevraagd. Dat betekent dat:

- de bruto vloeroppervlakte beperkt is tot 172,5 m² met een terras van maximaal 100 m² en van genoemd bruto vloeroppervlak de sanitaire voorzieningen en de keuken gedeelde voorzieningen blijven met de vergaderruimte en het informatiecentrum;
- al dan niet ter plaatse bereide maaltijden, dranken en etenswaren verstrekt kunnen worden, waarbij alcoholische dranken slechts ondersteunend aan de maaltijd worden geschonken en nadruk ligt op daghoreca met vertrekking van koffie, thee, taart, lunch, snacks en eventueel aanvullende een eenvoudige en vroeg diner;
- de openingstijden aansluiten op de openingstijden van het informatiecentrum, zijnde van dinsdag t/m zondag tussen 9:30 – 18:00 uur en in afwijking daarvan maximaal twaalf keer per jaar activiteiten mogen plaatsvinden tot 23:00 uur ten behoeve van:
 - natuur – of erfgoed gerelateerde lezingen of workshops;
 - bijeenkomsten met vrijwilligers, partnerorganisaties of betrokkenen;
 - educatieve activiteiten (bijvoorbeeld scholen of opleidingen);
 - interne teamactiviteiten van Staatsbosbeheer of samenwerkingspartners;
 - feestelijke activiteiten (kleinschalig maximaal 50-75 personen);
- Staatsbosbeheer houdt een registratie bij van de data, openingstijden en het doel van de bijeenkomsten van de hiervoor genoemde toegestane avondopenstelling van maximaal twaalf keer per jaar. Op verzoek van een toezichthoudend ambtenaar moet deze registratie kunnen worden getoond, danwel moet een afschrift van deze registratie ter beschikking worden gesteld;
- parkeren niet op het terrein plaatsvindt, maar verwezen wordt naar parkeergarages in de omgeving;
- er geen buitenverlichting is toegestaan met uitzondering van de beperkte begeleidende verlichting afgestemd op ecologie/vleermuizen, zoals aangegeven op tekening 'DO703 Plankaart verlichting' van DELVA, d.d. 30 maart 2023, waarbij de lichtval van de buitenverlichting neerwaarts gericht en gebundeld is, de lichtkleur van de buitenverlichting een maximum van 3000K kent en geen ultraviolet licht uitzendt.

En als de horecagelegenheid een half uur na zonsondergang geopend is, met inachtneming van en in aanvulling op bovenstaande:

- het terras buiten gebruik blijft;
- de lichtuitstoot van de gevels als gevolg van in pandige verlichting moet worden beperkt door afscherming.

BIJLAGE C: ACTIVITEIT 'WERKEN OF WERKZAAMHEDEN UITVOEREN'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de regels die gelden voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, hierna te noemen: werkzaamheden. Deze staan in het 'Omgevingsplan gemeente Den Haag', hierna te noemen: omgevingsplan. Hierin staat wanneer de werkzaamheden toelaatbaar zijn. Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Regels voor het uitvoeren een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden **Bestemmingsplan 'Koekamp, Malieveld, Haagse Bos'**

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief met betrekking tot de werken en werkzaamheden de bestemmingen 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie' zijn opgenomen.

De werken en werkzaamheden hebben betrekking op het herinrichten van het terrein, inclusief het verleggen van leidingen, de aanleg van wegen en paden overeenkomstig tekening 'DO101 Situatietekening grote context' van DELVA, d.d. 30 maart 2023, het kappen van zes bomen en het beplanten met nieuwe bomen, heesters, bosplantsoen en heestergroepen en de aanleg van plantenborders met vaste planten overeenkomstig tekening 'DO200 Beplantingsplan overzichtstekening' van DELVA, d.d. 30 maart 2023.

Binnen de voor 'Groen' bestemde gronden zijn de volgende werken en werkzaamheden vergunningplichtig:

- het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren, alsmede het scheuren van grasland;
- het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Wet natuurbescherming of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
- de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
- de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
- de aanleg van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, behoudens indien deze werken en werkzaamheden zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering.

De vergunningplicht geldt niet:

- indien en voor zover de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband het normale beheer of onderhoud van de gronden;
- indien en voor zover deze vorm van gebruik van de grond verenigbaar is met het doel waarvoor de betreffende grond volgens het plan is bestemd;
- ten aanzien van werken en werkzaamheden die dienen ter instandhouding of voltooiing van werken die op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van bestemmingsplan 'Koekamp, Mailieveld, Haagse Bos' reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, zoals parken, grasvelden, plantsoenen, gazons, plantvakken, bermen, bermsloten en bomenrijen, het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurlijke waarden, hertenweide en faunapassages.

Geoordeeld is dat voor de werken en werkzaamheden binnen de bestemming 'Groen' grotendeels geen vergunningplicht geldt, omdat de herinrichting een gebruik van de grond teweegbrengt dat verenigbaar is met het doel waarvoor de betreffende grond volgens het plan is bestemd.

Alleen de aanleg van 60 m² verharding onder de nieuwe werkschuur behoeve van de werkeenheid van Staatsbosbeheer is wel vergunningplichtig.

Binnen de voor 'Waarde – Archeologie' bestemde gronden zijn de volgende werken en werkzaamheden, met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 m, vergunningplichtig:

- het wijzigen van het maaiveldniveau door middel van het verlagen, afgraven of egaliseren van grond waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies.

Met betrekking tot werken en werkzaamheden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is bepaald dat in het belang van archeologische monumentenzorg voorwaarden kunnen worden verbonden. Deze kunnen onder meer betrekking hebben op:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Bij de aanvraag is als eerste stap in het archeologische vooronderzoek een conceptrapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase ingediend, 'Bureau- en booronderzoek archeologie – Koekamp, Den Haag' met nummer A22024 van BODAC van 3 oktober 2022.

Uit het aangeleverde rapport en nadere toelichting blijkt dat de geplande bodemingrepen de verwachte archeologische resten (uit met name late middeleeuwen- nieuwe tijd) niet zullen raken. Daarom hoeven er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning. Er is hiermee voldaan aan de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Koekamp, Malieveld en Haagse Bos'.

Er kunnen bij de werkzaamheden echter toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit direct gemeld worden bij de afdeling Archeologie (Erfgoedwet art. 5.10 en 5.11). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.

Overwegingen

Regels voor het uitvoeren een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De aanleg van de verharding onder de nieuwe werkschuur is slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze geen ingrijpende beletselen teweegbrengen voor een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming 'Groen' en geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden, of van de gronden elders in het plangebied, ingrijpend verstoren. Gelet op de omvang van de aanlegwerkzaamheden ten opzichte van de totale oppervlakte met de bestemming 'Groen', het bestaande doelmatige gebruik van de gronden en op het feit dat de aanleg ten behoeve van de bedrijfsvoering van de beheerseenheid van Staatsbosbeheer gecompenseerd wordt met de aanleg van publiek toegankelijke groenvoorzieningen binnen de bestemming 'Bedrijf' is geoordeeld dat de werkzaamheden toelaatbaar zijn.

Omdat uit onderzoek blijkt dat de werken en werkzaamheden op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' de verwachte archeologische resten niet zullen raken is geen verdere motivering op dit onderdeel nodig.

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' op basis van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' verbinden wij de volgende voorschriften:

Bij een archeologische toevalsvondst moet dit direct gemeld worden bij de afdeling Archeologie (Erfgoedwet art. 5.10 en 5.11). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.

BIJLAGE D: ACTIVITEIT 'KAPPEN'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels voor het kappen van bomen. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

De aanvraag betrof het kappen van tien bomen met stamomtrekken van tussen de 25 - 342, staande op het perceel Boslaan 12.

Op 15 november 2022 ontvingen wij de aanvraag voor het kappen van tien bomen (boomnummers 1 t/m 10), met stamomtrekken van tussen de 25 - 342 cm. De bomen met de boomnummers 8, 9 en 10 hebben een stamomtrek van minder dan 30 cm en zijn daarom niet vergunningplichtig. Om deze reden heeft u op 30 mei 2023 de aanvraag gewijzigd en de deze bomen uit de aanvraag gehaald. Daarnaast is de boom met het boomnummer 2 tijdens de behandeling van de aanvraag door storm gesneuveld. Boomnummer 2 is daarom ook uit de aanvraag gehaald. De aanvraag betreft nu het kappen van zes bomen (boomnummers 1 en 3 t/m 7), met stamomtrekken van tussen de 75 - 342 cm, staande op het perceel Boslaan 12. De boomsoorten, de boomnummers en de exacte locaties van de bomen staan vermeld in de bij de aanvraag gevoegde stukken.

Educatieve-, beleavings- en gebruikswaarden

Staatsbosbeheer heeft het initiatief genomen om de Koekamp te herontwikkelen tot een opengesteld erf voor publiek, met een multifunctioneel gebouw (bezoekerscentrum, kantoor voor het Staatsbosbeheer, vergaderruimtes en een horecagelegenheid). Dit gebied moet gaan fungeren als poortgebouw voor het Nationaal Park Hollandse Duinen en maakt onderdeel uit van de groene entree van de stad Den Haag. Naast het vervangen van de bestaande opstallen, door een nieuw poortgebouw, is ook het verfraaien van het erf met paden, recreatieve inrichting, aanplant van nieuwe bomen en planten onderdeel van het project. Door middel van een nieuwe wandelbrug wordt een verbinding met het Malieveld gelegd.

Vanuit Staatsbosbeheer is een belangrijke randvoorwaarde bij de herinrichting van de Koekamp dat het bestaande bomenbestand zo veel mogelijk behouden blijft. Ook is het belangrijk dat schade aan monumentale bomen, bijvoorbeeld door het uitvoeren van graafwerkzaamheden binnen de wortelzone, wordt voorkomen.

Een ander belangrijk onderdeel van het landschapsontwerp is het realiseren van een nieuw padenstelsel, een nieuwe entree en het opnieuw inrichten van de overgang tussen de hertenweide en de Koekamp. Daarbij wordt het huidige raster vervangen door een zogenaamde ha-ha-wildkering, een droge greppel met een flauw talud aan de zijde van de hertenweide en een steile helling aan de zijde van het bezoekerscentrum. Hierdoor kan de hertenweide beter vanuit het nieuwe bezoekerscentrum worden beleefd.

Het binnen het voorlopig ontwerp (VO) zorgvuldig 'schuiven' met de footprint van het nieuwe gebouw en het zorgvuldig situeren van het nieuwe padenstelsel heeft geleid tot een variant met een minimaal aantal te kappen bomen. Drie bomen worden verwijderd om ruimte voor het nieuwe gebouw te maken en drie bomen worden verwijderd voor de herinrichting van het erf en het ontwikkelen van de ha-ha-wildkering. Voor de zes te kappen bomen is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd.

Noodzaak tot kap

De bomen met boomnummers 4, 5 en 6 dienen gekapt te worden, omdat de bomen op de locatie van de te realiseren nieuwbouw staan. De boom met boomnummer 7 valt niet binnen de footprint van het nieuwe poortgebouw, maar staat wel op de nieuw te ontwikkelen toegangsweg voor werkverkeer.

Voor het realiseren van de ha-ha-wildkering wordt een ondiepe greppel gegraven. De vrijkomende grond wordt aan de buitenzijde van de hertenweide tot een lage wal verwerkt. Op deze manier ontstaat een 'natuurlijke' wildkering, waardoor het huidige raster kan worden verwijderd en toekomstige bezoekers vrij zicht krijgen richting de hertenweide. Hiervoor dient de boom met de boomnummer 1 gekapt te worden.

Binnen het nieuwe ontwerp voor de Koekamp is aan de noordzijde een nieuwe entree richting het Malieveld ingetekend. De entree wordt van een brug voorzien. Binnen het definitief ontwerp (DO) is gekozen de aansluiting van de nieuwe ingang op het binnen de Koekamp te ontwikkelen padenstelsel te laten lopen. Hierbij loopt het pad door de kroonperiferie van de hemelboom (de boom met boomnummer 3), waardoor deze verwijderd dient te worden. Door deze keuze blijft de monumentale boomhazelaar – welke oostelijk van de hemelboom gesitueerd is – gespaard.

Boomonderzoek

Er is onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bomen en de effecten van de te verrichten werkzaamheden op de bomen. Dit boomonderzoek is uitgevoerd door Hoogendoorn Boomadvies B.V. en vastgelegd in het rapport 'Boslaan 12 Den Haag', met projectnummer P231783/DBO/MJH van 14 april 2023. Ten aanzien van de zeven te kappen bomen geeft het rapport onder ander de volgende onderzoeksresultaten weer:

De boom met boomnummer 1 betreft een watercypres. De boom heeft een normale conditie en een goede toekomstverwachting. De boom bevindt zich in de hertenkamp op de locatie van de uit te graven greppel. De voorgenomen werkzaamheden zijn van zeer negatieve invloed op de boom en op zijn voortbestaan. Door de aanleg van de uit te graven greppel zal profielverlaging en ernstige wortelschade ontstaan. Deze boom is in het perspectief van het definitieve ontwerp niet duurzaam te handhaven.

De boom met boomnummer 3 betreft een hemelboom. De boom heeft een verminderde conditie en een redelijke toekomstverwachting. Bij diepgaande graafwerkzaamheden, ten behoeve van de aanleg van de paden, kabels en leidingen, gaat 40-50% van het totale wortelpakket verloren. Op 1,5 meter uit de stamvoet ontstaat onherstelbare schade aan de stabiliteitswortels met een instabiliteitsrisico. Deze hemelboom is in het perspectief van het definitieve ontwerp en de aanleg van het kabel- en leidingentracé niet te handhaven.

De boom met boomnummer 4 betreft een mammoetboom. De boom heeft een normale conditie en een goede toekomstverwachting. De boom staat op de locatie van de te realiseren gebonden halverharding. Tevens rijkt de kroon van de boom tot aan de te realiseren nieuwbouw. Om voornoemde redenen is de boom niet te handhaven.

De boom met boomnummer 5 betreft een Japanse notenboom. De boom heeft een normale conditie en een goede toekomstverwachting. De boom bevindt zich op de locatie van de te realiseren nieuwbouw. Om voornoemde reden is de boom niet te handhaven.

De boom met boomnummer 6 betreft een Japanse notenboom. De boom heeft een normale conditie en een redelijke toekomstverwachting. De boom bevindt zich op de locatie van de te realiseren nieuwbouw. Om voornoemde reden is de boom niet te handhaven.

De boom met boomnummer 7 betreft een Japanse notenboom. De boom heeft een normale conditie en een redelijke toekomstverwachting. De boom staat op de locatie van de te realiseren gebonden halverharding. Om voornoemde reden is de boom niet te handhaven.

Verplantbaarheid

De bomen met de boomnummers 1 en 3 zijn slecht verplantbaar vanwege de boomgrootte. De boom met boomnummer 4 is slecht verplantbaar vanwege de boomgrootte en omdat het lastig is om een stabiele verplantingskluit te realiseren. De bomen met de boomnummers 5, 6 en 7 zijn slecht verplantbaar vanwege de boomgrootte en de slecht te prepareren stabiele verplantingskluit.

Herplantplan

Bij de herinrichting van de Koekamp worden in totaal zes bomen gekapt. Maar daarnaast worden ook veel nieuwe bomen aangeplant. In het door DELVA ontwikkelde definitieve ontwerp voor het erf zijn in totaal 25 nieuwe bomen voorzien. Daarbij wordt in de meeste situaties gekozen voor de aanplant van inheemse soorten, zoals een gewone beuk of zomereik. Deze soorten zijn goed aan de groeiplaats aangepast en zijn zo gesitueerd dat ze binnen de nieuwe inrichting gezond oud kunnen worden. Daarnaast leveren de nieuwe bomen een belangrijke bijdrage aan de beleving en het ecologisch functioneren van de Koekamp.

Natuur- en milieuwaarden

Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Ecoresult en vastgelegd in het rapport 'QuickScan In het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Zuid-Holland', van 28 februari 2023 met kenmerk ER20210409v02.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming worden over de bomen in het plangebied, op pagina 32 t/m 33 van het rapport, de volgende conclusies getrokken:

- het plangebied bevindt zich op circa 2,2 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Westduinpark & Wapendal'. Negatieve effecten van de werkzaamheden op het Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten;
- het plangebied bevindt zich op circa 0,9 km van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op het NNN kunnen worden uitgesloten;
- het plangebied bevindt zich op circa 6 km van het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied. Negatieve effecten op het Belangrijk weidevogelgebied kunnen worden uitgesloten.

Gelet op het bovengenoemde is nadere toetsing aan de Wet natuurbescherming in het kader van de gebiedsbescherming niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming in het plangebied worden, op pagina 33 t/m 34 van het rapport, de volgende conclusies getrokken:

- vogels met jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht. Nader veldonderzoek is niet nodig;
- schadelijke effecten, door uitvoering van de werkzaamheden, op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus);
- de voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voorplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende vleermuizen. Het verrichten van nader onderzoek is noodzakelijk;
- het plangebied is geschikt voor de eekhoorn en boommarter. De werkzaamheden kunnen invloed hebben op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen. Het verrichten van nader onderzoek is noodzakelijk.

Gelet op het hiervoor genoemde is nadere toetsing aan de Wet natuurbescherming in het kader van de soortenbescherming naar de bomen in het plangebied noodzakelijk.

Naar aanleiding van het ecologisch onderzoek is een nader onderzoek uit laten voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen, eekhoorns en boommarters. Dit onderzoek is uitgevoerd door Ecoresult en vastgelegd in het rapport 'Nader onderzoek vleermuizen, eekhoorn en boomarter', met kenmerk ER20220103v02.

Binnen en grenzend aan het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Negatieve effecten zijn derhalve uitgesloten. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor vleermuizen of het treffen van aanvullende maatregelen is niet noodzakelijk.

Binnen en grenzend aan het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van boommarters of andere marters aangetroffen. Negatieve effecten zijn derhalve uitgesloten. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor (boom)marters of het treffen van aanvullende maatregelen is niet nodig.

Binnen het plangebied is één vaste rust- en verblijfplaats van een eekhoorn aangetroffen. In een lindeboom naast het gebouw zit een hol, dat dient als verblijfplaats van de eekhoorn. De eekhoorn gebruikt de lindeboom voor het opslaan van voedsel, dat verzameld wordt van bomen die buiten het plangebied vallen. De werkzaamheden hebben een negatief effect op het gebruik van de vaste rust- en verblijfplaats evenals op het leefgebied van de eekhoorn. Derhalve is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk voor de ontwikkeling.

De benodigde ontheffing voor de eekhoorn is op 16 april 2024 verleend onder het kenmerk ODH919905. De ontwikkeling is uitvoerbaar met inachtneming van de algemene en specifieke voorschriften uit deze ontheffing. De ontwikkeling dient vóór 1 augustus 2028 te worden voltooid in verband met de einddatum van het besluit.

Overwegingen

Eerdere besluitvorming

Met betrekking tot de herinrichting heeft eerdere besluitvorming plaatsgevonden. In dit verband wordt verwezen naar:

- 'Vaststelling bestemmingsplan Koekamp, Malieveld, Haagse Bos' van 18 juni 2019 met kenmerk DSO/2019.470. Zie www.denhaag.nl onder bestuurlijke stukken RIS-nummer 302851;
- 'Stadsentree Koekamp' van 10 november 2015 met kenmerk DSO/2015.1040. Zie www.denhaag.nl onder bestuurlijke stukken RIS-nummer 288341.

Advies stadsecoloog

Op 17 juni 2025 is het advies van de stadsecoloog van de gemeente Den Haag ontvangen.

Na interne beoordeling van uw aanvraag en de aangeleverde rapportages 'QuickScan In het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Zuid-Holland', 'Nader onderzoek vleermuizen, eekhoorn en boomarter' en het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 16 april 2024 voor ontheffing van de Wet natuurbescherming, kenmerk ODH919905, met betrekking tot de eekhoorn komt de stadsecoloog van de gemeente Den Haag tot de conclusie dat de kap redelijkerwijs niet leidt tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Het is noodzakelijk de algemene en specifieke voorschriften uit het besluit met kenmerk ODH919905 met betrekking tot de eekhoorn in acht te nemen bij het uitvoeren van de ontwikkeling.

Het is in de gemeente Den Haag niet toegestaan om bomen te kappen tijdens het broedseizoen. Als richtdata voor het broedseizoen houden wij de periode 15 maart – 15 juli aan. Mocht er buiten deze periode toch nog een bezet vogelnest in de te kappen bomen worden aangetroffen, dan dient men te wachten met het kappen van de bomen tot het nest verlaten is.

Advies groenbeheerder

Op 15 mei 2023 is het advies van de groenbeheerder van de gemeente Den Haag ontvangen.

De toekomstverwachting van de bomen varieert van redelijk tot goed. De natuur-, educatieve en milieuwaarden van de bomen zijn enigszins van belang, omdat de bomen zich bevinden binnen een foerageergebied voor de vleermuis. De belevings- en gebruikswaarden van de bomen zijn van groot belang, omdat de bomen zichtbaar zijn vanaf de openbare straat.

Gelet op alle aanwezige gegevens overweegt de groenbeheerder verder als volgt:

- de bomen met boomnummers 1, 4 en 5 hebben een goede toekomstverwachting;
- de bomen met boomnummers 3, 6 en 7 hebben een redelijke toekomstverwachting;
- de bomen met boomnummers 1 en 3 t/m 7 zijn onderdeel van de Koekamp, dat het karakter heeft van een bos/park;
- de bomen zijn zichtbaar vanaf de openbare straat, maar hebben geen belang voor het straatbeeld. Echter, de bomen hebben wel een belang voor de ecologie en de leefbaarheid;
- het project maakt onderdeel uit van het grotere project 'Groene Entree Den Haag'. De gemeente Den Haag heeft zich de afgelopen jaren ingezet op het groener maken van de stad door nieuwe bomen te planten, betere wandel- en fietspaden aan te leggen en het water aan de zijde van het station van het Hertenkamp te verleggen. Daarnaast is ook de verbinding over de A12 aangelegd tussen de Koekamp, het Haagse Bos en het Nationaal Park Hollandse Duinen. De Koekamp is de schakel tussen het centrum, het Haagse Bos en het duingebied;
- binnen de Koekamp zal het bezoekerscentrum worden gerealiseerd, waar bezoekers informatie krijgen over de natuur in de omgeving en het nationaal park Hollandse Duinen;
- om de aanleg van de wandelpaden en het bezoekerscentrum mogelijk te maken heeft de raad van de gemeente Den Haag in het raadsbesluit met RIS-nummer 302851, van 18 juni 2019, het bestemmingsplan 'Koekamp, Malieveld, Haagse bos' vastgesteld met daarin een wijzigingsbevoegdheid;
- er is een boomonderzoek aangeleverd. Dit onderzoek is verricht door Hoogendoorn Boomadvies B.V. en vastgelegd in het rapport 'Boslaan 12 Den Haag', met projectnummer P231783/DBO/MJH van 14 april 2023;
- in dit onderzoek is tevens onderzocht of de bomen verplantbaar zijn. De bomen zijn onder meer niet verplantbaar wegens de boomgrootte, de te realiseren verplantingskluit en/of de boomsoort;
- de bomen met boomnummers 4, 5, 6 en 7 zijn niet te handhaven, omdat deze bomen zich binnen de werkingssfeer van het nieuwe gebouw en toegangsweg bevinden. Op het erf van de Koekamp wordt, gelijktijdig met het ontwikkelen van de nieuwbouw, een nieuwe inrichting van het terrein gerealiseerd. Hierdoor zijn de bomen met boomnummers 1 en 3 niet te handhaven;
- er is voor de herplant van de bomen een beplantingsplan overzichtstekening ingediend;
- het belang om het gebied te herinrichten, en de nieuwbouw met het bezoekerscentrum te realiseren, om het terrein voor publiek te ontsluiten weegt in deze zwaarder dan het belang van de bomen voor de omliggende wijken, de ecologie en de leefbaarheid;
- Staatbosbeheer is aantoonbaar zorgvuldig met de belangen voor de ecologie, de bewoners van de omwonende wijken en de leefbaarheid omgegaan.

Gezien het vorenstaande adviseert de groenbeheerder om de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' te verlenen.

Aangezien er voldoende ruimte is in de omgeving van de te kappen bomen wordt geadviseerd een herplantplicht op te leggen van zes bomen met minimale stamomtrekken van 18 - 20 cm.

Conclusie overwegingen

De noodzaak voor het kappen van zes bomen is met de aanvraag voldoende aannemelijk gemaakt.

Gelet op het voormelde wegen wij het belang om de zes bomen te kappen zwaarder dan de waarden die de bomen vertegenwoordigen.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen, bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen.

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Kappen’ op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend met bijzondere vergunningvoorschriften ter bescherming van de houtopstand.

Voorschriften

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

Broedseizoen

Van deze omgevingsvergunning mag geen gebruik worden gemaakt tijdens het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli. Indien buiten deze periode toch nog een bezet vogelnest in de te kappen bomen wordt aangetroffen, dient er gewacht te worden tot het nest is verlaten.

Herplantplicht en geldigheidsduur

Aan deze omgevingsvergunning is de plicht verbonden voor het herplanten van 6 bomen met minimale stamomtrekken van 18 – 20 cm. De herplant dient te worden uitgevoerd conform het beplantingsplan overzichtstekening met referentie DLA 21003 230228 DO200 van 30 maart 2023. De bomen dienen herplant te worden in het eerstvolgende plantseizoen (van november tot en met april), na het kappen van de bomen en na realisatie van het bouwplan.

De aanduiding 1^e, 2^e of 3^e grootte geeft aan hoe hoog een boom kan worden.

Een boom van de 1^e grootte kan hoger worden dan 12 meter.

Een boom van de 2^e grootte wordt tussen 6 en 12 meter hoog.

Een boom van de 3^e grootte blijft lager dan 6 meter.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202221264/9026113

BIJLAGE E: BEANTWOORDING **ZIENSWIJZEN**

Ontwerp

BIJLAGE F: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

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

Communicatie met de buurt

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

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

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

Omgevingsvergunning

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

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 'slopmelding' 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 'Klic-melding kabels en leidingen' voor machinaal graven. Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding of www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding;

- een 'melding archeologische vondsten' als bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. De uitvoerder/aannemer is verplicht dit onverwijld te melden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer (070) 353 66 39 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

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

- een 'exploitatievergunning horeca' of melding voor het (opnieuw) beginnen, gebruiken, uitbaten van een horecabedrijf. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/horecavergunningen/exploitatievergunning-horeca-aanvragen.htm;
- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/;
- een instemmingsbesluit (vergunning) 'wegopbrekingen' voor het afsluiten of afbreken van de straat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de weg tijdelijk afsluiten voor bouwwerkzaamheden). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm;
- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm.

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

Overige toestemmingen

Mogelijk dat een watervergunning of melding nodig. Voor meer informatie over deze watervergunning of melding verwijzen wij u naar www.hhdelfland.nl/regelen/vergunningaanvragen/.

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/.

Overig

- De benodigde ontheffing voor de eekhoorn is op 16 april 2024 verleend onder het kenmerk ODH919905. De ontwikkeling is uitvoerbaar met inachtneming van de algemene en specifieke voorschriften uit deze ontheffing. De ontwikkeling dient vóór 1 augustus 2028 te worden voltooid in verband met de einddatum van dit besluit.
- De aanvraag voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betekent dat gebruikers van het initiatief niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.
- Als uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten. Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Stappenplan:

1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.

Meer informatie kunt u vinden via www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/;

- Bij eventuele graafwerkzaamheden en grondverzet van verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- In de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308744) vindt u meer informatie over manieren om klimaatbestendigheid in relatie tot uw initiatief te bevorderen, zoals het realiseren van voldoende waterberging ter vermindering van droogte;
- U dient rekening te houden met de aansluitvoorwaarden voor de rioolaansluitingen met name wat betreft diepteligging.
- Als u voor een nieuwe 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.

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202221264

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een kantoor, vergaderruimtes, horeca en informatiecentrum ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing Boslaan 12, het bouwen van een werkschuur naast de bestaande werkschuur, het plaatsen van een hekwerk en voetgangersbrug, het herinrichten en beplanten van het terrein, het plaatsen van een keermuur en het kappen van 6 bomen

Adres: Boslaan 12

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 06-11-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A9026113.out.pdf

Documentid: 38774495

Bestandsgrootte: 1,44

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_1.222274_AdB_RAP_1418_v5 - Ruimtelijke onderbouwing.38061357.pdf

Documentid: 38774534

Bestandsgrootte: 4,95

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_10.7354651_1668516996894_E_PLN63_00-000-D01.36837228.pdf

Documentid: 38774536

Bestandsgrootte: 0,53

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_11.7354651_1668516996915_E_PLN63_00-010-D01.36837232.pdf

Documentid: 38774538

Bestandsgrootte: 0,52

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_12.7354651_1668516996969_E_PLN64_00-000-D01.36837246.pdf

Documentid: 38774540

Bestandsgrootte: 0,54

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_13.7354651_1668516996990_E_PLN64_00-010-D01.36837249.pdf

Documentid: 38774542

Bestandsgrootte: 0,51

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_14.7354651_1668516997037_E_PLN65_00-000-D01.36837252.pdf

Documentid: 38774544

Bestandsgrootte: 0,52

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_15.7354651_1668516997056_E_PLN65_00-010-D01.36837254.pdf

Documentid: 38774546

Bestandsgrootte: 0,50

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_16.7354651_1668516997104_E_PSL60_00-000-D01.36837256.pdf

Documentid: 38774548

Bestandsgrootte: 0,30

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_17.7354651_1668516997122_E_PSN60_00-000-D01.36837266.pdf

Documentid: 38774550

Bestandsgrootte: 0,39

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_18.7354651_1668516997145_E_PSN64_00-000-D01.36837274.pdf

Documentid: 38774552

Bestandsgrootte: 0,24

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_19.7354651_1668516997162_E_PSN65_00-000-D01.36837276.pdf

Documentid: 38774553

Bestandsgrootte: 0,23

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_2.7354651_1667220277467_OV.0700_Afwerkstaten.36836989.pdf

Documentid: 38774555

Bestandsgrootte: 0,26

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_20.7354651_1668516997178_Vermogensraming_Analyse_E_DO-29-04-2022.36837279.pdf

Documentid: 38774556

Bestandsgrootte: 0,20

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_21.7354651_1668517109176_Aansluitingenlijst_Horeca_Koekamp_v01.36837282.pdf

Documentid: 38774558

Bestandsgrootte: 0,32

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_22.7354651_1668517109191_BH8472_W001_-_Principeschema_Koekamp_ventilatie.36837283.pdf

Documentid: 38774560

Bestandsgrootte: 0,34

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_23.7354651_1668517109210_BH8472_W002_-_Principeschema_Koekamp_verwarmen_koelen.3683.pdf

Documentid: 38774562

Bestandsgrootte: 0,34

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_24.7354651_1668517109231_BH8472_W003_-_Situatietekening_terrein_29.4.2022.36837291.pdf

Documentid: 38774564

Bestandsgrootte: 0,42

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_25.7354651_1668517109299_Ruimte_en_ventilatiestaat_29_april_2022.36837294.pdf

Documentid: 38774566

Bestandsgrootte: 0,29

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_26.7354651_1668517790380_3.1_AERIUS_bijlage_20221107125757_Situatie1RkHVK2pyEdiT.36.pdf

Documentid: 38774568

Bestandsgrootte: 0,57

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_27.7354651_1668517790409_4.1_AERIUS_bijlage_20221102133019_Situatie1RRySmJiDp4t.36.pdf

Documentid: 38774570

Bestandsgrootte: 0,50

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_28.7354651_1669893610377_220720_A_17964_RAP_TO_Koekamp_DeelA_Definitief.36871195.pdf

Documentid: 38774572

Bestandsgrootte: 6,09

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_29.7354651_1681824363621_Memo_Bomenplan_Koekamp_2023.37143623.pdf

Documentid: 38774575

Bestandsgrootte: 0,58

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_3.7354651_1668436191680_Bijlage_6_-_AERIUS-berekening.36837167.pdf

Documentid: 38774577

Bestandsgrootte: 2,54

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_30.7354651_1681824363646_RP231783_Boslaan_12_Den_Haag_20230414.37143630.pdf

Documentid: 38774579

Bestandsgrootte: 5,70

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_31.7354651_1681824363982_BH8472-RHD-ZZ-XX-ME-FC-0002-_Bereikbaarheid_brandweer_en_b.pdf

Documentid: 38774581

Bestandsgrootte: 0,35

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_32.7354651_1681824364081_DLA_21003_230330_DO100-DO101_situatietekening_grote_context.pdf

Documentid: 38774583

Bestandsgrootte: 1,43

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_33.7354651_1681824364181_DLA_21003_230330_DO100-DO102_situatietekening.37143642.pdf

Documentid: 38774585

Bestandsgrootte: 1,78

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_34.7354651_1681824364241_DLA_21003_230330_DO100-DO104_ATO.37143656.pdf

Documentid: 38774587

Bestandsgrootte: 1,35

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_35.7354651_1681824364273_BH8472-101-102-RHD-0001-MPG_calculation_of_Koekamp_Den_Haa.pdf

Documentid: 38774589

Bestandsgrootte: 0,61

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_36.7354651_1681824364295_Sloopveiligheidsplan_Koekamp_Den_Haag.37143668.pdf

Documentid: 38774591

Bestandsgrootte: 2,53

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_37.7354651_1681824364616_DLA_21003_230330DO301_DO302_DO303.37143669.pdf

Documentid: 38774593

Bestandsgrootte: 2,25

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_38.7354651_1681824364984_DLA_21003_230330_DO100-DO103_Kabels_en_leidingen.37143672.pdf

Documentid: 38774595

Bestandsgrootte: 1,30

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_39.7354651_1681824365016_DLA_21003_230330_DO100-DO201_Bomenplan.37143675.pdf

Documentid: 38774597

Bestandsgrootte: 1,27

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_4.7354651_1668516776086_BH8472-RHD-ZZ-XX-RP-YA-0001-DO-fasedocument_bouwfysica.368.pdf
Documentid: 38774598
Bestandsgrootte: 6,54

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_40.7354651_1681824365192_DLA_21003_230330_DO200-DO200_Overzichtstekening.37143683.pdf
Documentid: 38774600
Bestandsgrootte: 1,45

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_41.7354651_1681824365437_DLA_21003_230330_DO100-DO100_Bestaande_situatie.37143692.pdf
Documentid: 38774602
Bestandsgrootte: 1,16

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_42.7354651_1681824365480_DLA_21003_230330_DO100-DO701_Bestemmingsplan.37143701.pdf
Documentid: 38774604
Bestandsgrootte: 1,26

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_43.7354651_1681824365642_DLA_21003_230330_DO100-DO703_Verlichting.37143707.pdf
Documentid: 38774605
Bestandsgrootte: 1,19

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_44.7354651_1681824365703_DLA_21003_230330_DO100-DO704_Aanduiding_slooterrein.37143.pdf
Documentid: 38774607
Bestandsgrootte: 1,24

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_45.7354651_1681824365799_DLA_21003_230329_DO500-DO505_-_fietsparkeren.37143713.pdf
Documentid: 38774609
Bestandsgrootte: 0,22

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_46.7354651_1681824365811_DLA_21003_230329_DO500-DO506_-_aanplant_bomen_en_planten.3.pdf
Documentid: 38774611
Bestandsgrootte: 0,56

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_47.7354651_1681824365827_DLA_21003_230329_DO500-DO507_-_hekwerk.37143723.pdf
Documentid: 38774612
Bestandsgrootte: 0,74

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_48.7354651_1681824365864_DLA_21003_230329_DO500-DO508_-_poort.37143725.pdf
Documentid: 38774614
Bestandsgrootte: 0,53

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_49.7354651_1681824497976_DLA_21003_230329_DO500-DO509_-_brug.37143732.pdf
Documentid: 38774616
Bestandsgrootte: 0,74

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_5.7354651_1668516776209_BH8472-RHD-ZZ-XX-RP-YA-0002-Energieprestatie_Koekamp.36837.pdf
Documentid: 38774618
Bestandsgrootte: 12,21

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_50.7354651_1681824498175_DLA_21003_230329_DO500-DO501_-_wandelpad.37143736.pdf
Documentid: 38774620
Bestandsgrootte: 0,24

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_51.7354651_1681824498205_DLA_21003_230329_DO500-DO502_-_overrijdbaar_pad.37143738.pdf
Documentid: 38774622
Bestandsgrootte: 0,26

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_52.7354651_1681824498273_DLA_21003_230329_DO500-DO503_-_ha-ha_principe.37143740.pdf
Documentid: 38774627
Bestandsgrootte: 0,66

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_53.7354651_1681824498369_DLA_21003_230329_DO500-DO504_-_aansluiting_terras.37143741.pdf
Documentid: 38774629
Bestandsgrootte: 0,22

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_54.7354651_1681824498382_DLA_21003_230329_DO500-DO510_-_hekwerk_door_water.37143743.pdf
Documentid: 38774631
Bestandsgrootte: 0,27

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_55.7354651_1681824498391_DLA_21003_230329_DO500-DO511_-_parkeerplaats.37143745.pdf
Documentid: 38774633
Bestandsgrootte: 0,37

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_56.7354651_1681824498414_DLA_21003_230329_DO500-DO512_-_bijlage_afbeeldingen.371437.pdf
Documentid: 38774635
Bestandsgrootte: 0,24

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_57.7354651_1681824498468_ER20230110v02_AP_Koekamp_Den_Haag_EcoresultBV.37143761.pdf

Documentid: 38774636
Bestandsgrootte: 2,20

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_58.7354651_1681824498776_OV.1010_Bruto_Vloeroppervlakte_v2.37143783.pdf
Documentid: 38774638
Bestandsgrootte: 0,19

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_59.7354651_1681824498789_OV.1020_Netto_verblijfsoppervlakte_v2.37143784.pdf
Documentid: 38774640
Bestandsgrootte: 0,21

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_6.7354651_1668516996744_E_PLN61_00-000-D01.36837205.pdf
Documentid: 38774641
Bestandsgrootte: 0,53

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_60.7354651_1681824498798_OV.1030_Footprint_v2.37143785.pdf
Documentid: 38774643
Bestandsgrootte: 0,25

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_61.7354651_1681824498813_OV.1040_Gebruiksfuncties_v2.37143790.pdf
Documentid: 38774644
Bestandsgrootte: 0,58

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_62.7354651_1681824498827_OV.1060_Toegankelijkheid_v2.37143792.pdf
Documentid: 38774645
Bestandsgrootte: 0,42

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_63.7354651_1681824498838_OV.2000_KMST_v2.37143793.pdf
Documentid: 38774646
Bestandsgrootte: 0,74

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_64.7354651_1681824618378_OV.4001_Begane_Grond_v2.37143794.pdf
Documentid: 38774648
Bestandsgrootte: 0,18

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_65.7354651_1681824618389_OV.4002_Doorsnede_A_v2.37143795.pdf
Documentid: 38774650
Bestandsgrootte: 0,17

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_66.7354651_1681824618397_OV.4003_Doorsnede_B_v2.37143797.pdf
Documentid: 38774651
Bestandsgrootte: 0,16

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_67.7354651_1681824618442_BH8472-RHD-XX-XX-RP-YA-0003-Toetsing_daglichttoetreding_Ko.pdf
Documentid: 38774653
Bestandsgrootte: 3,22

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_68.7354651_1681824619550_Bijlage_3_-_Nader_bodemonderzoek_20222046_rap01_v01.371438.pdf
Documentid: 38774655
Bestandsgrootte: 5,15

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_69.7354651_1681824620845_20200141-ST-KL-01_C1.0_trace.37143844.pdf
Documentid: 38774658
Bestandsgrootte: 0,49

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_7.7354651_1668516996764_E_PLN61_00-010-D01.36837216.pdf
Documentid: 38774659
Bestandsgrootte: 0,50

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_70.7354651_1681824620991_20211547_rap01_v02_incl_bijlagen.37143881.pdf
Documentid: 38774660
Bestandsgrootte: 4,53

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_71.7354651_1681971456558_20221106_rap01_v01_2022.37147488.pdf
Documentid: 38774661
Bestandsgrootte: 8,61

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_72.7354651_1684822439950_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-v2-koekamp.pdf
Documentid: 38774662
Bestandsgrootte: 0,77

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_73.7354651_1707227145881_OV.0000_Situatie_6-2-2024.37735912.pdf
Documentid: 38774663
Bestandsgrootte: 0,80

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_74.7354651_1707227145993_OV.0100_Plattegronden_6-2-2024.37735914.pdf
Documentid: 38774664

Bestandsgrootte: 1,86

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_75.7354651_1707227146044_OV.0200_Doorsneden_6-2-2024.37735915.pdf

Documentid: 38774665

Bestandsgrootte: 1,21

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_76.7354651_1707227146119_OV.0300_Gevels_6-2-2024.37735917.pdf

Documentid: 38774666

Bestandsgrootte: 1,47

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_77.7354651_1707227146181_OV.0500_Details_6-2-2024.37735919.pdf

Documentid: 38774667

Bestandsgrootte: 2,92

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_78.7354651_1707227454624_Aanvullend_bodemonderzoek_ATKB_2-2-2024.37735925.pdf

Documentid: 38774668

Bestandsgrootte: 3,10

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_79.7354651_1707227500460_Koekamp_-_bepaling_afstand_VWA_vs_ventilatie_-_22_nov_2023.pdf

Documentid: 38774669

Bestandsgrootte: 0,26

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_8.7354651_1668516996818_E_PLN62_00-000-D01.36837222.pdf

Documentid: 38774670

Bestandsgrootte: 0,53

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_80.7354651_1707227500585_Koekamp_-_berekening_verdunning_ventilatiesysteem_-_kantoo.pdf

Documentid: 38774671

Bestandsgrootte: 0,35

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_81.7354651_1707227500656_Koekamp_-_berekening_verdunning_ventilatiesysteem_-_restau.pdf

Documentid: 38774672

Bestandsgrootte: 0,34

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_82.7354651_1707227500714_Koekamp_-_berekening_verdunning_ventilatiesysteem_-_winkel.pdf

Documentid: 38774673

Bestandsgrootte: 0,33

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_83.7354651_1707227977189_Bijlage_6_-_Watersleutel.37735948.pdf

Documentid: 38774674

Bestandsgrootte: 0,18

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_84.7354651_1707227977357_Bijlage_8_-_ER20211020v02_NO_Koekamp_DenHaag_EcoresultBV.3.pdf

Documentid: 38774675

Bestandsgrootte: 2,13

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_85.20221666_rap01_v5_Def_compleet.38498968.pdf

Documentid: 38774676

Bestandsgrootte: 3,04

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_86.RE 202221264 Concept vvgb Boslaan 12 Koekamp Den Haag 18-4-2024 nog toepasbaar.pdf

Documentid: 38774677

Bestandsgrootte: 0,14

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_87.Besluit op aanvraag (VVGB) 01054662-ODH1008783.37878410.pdf

Documentid: 38774678

Bestandsgrootte: 0,54

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_88.Besluit op aanvraag 01069694-ODH919905.38497631.pdf

Documentid: 38774679

Bestandsgrootte: 1,11

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_89.Bijlage 1 - Archeologie 230131_A22024_BU_IVO-O_02.38061380.pdf

Documentid: 38774680

Bestandsgrootte: 3,76

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_9.7354651_1668516996840_E_PLN62_00-010-D01.36837225.pdf

Documentid: 38774681

Bestandsgrootte: 0,50

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_90.Bijlage 2 - Bodemonderzoek.38061382.pdf

Documentid: 38774682

Bestandsgrootte: 3,65

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_91.Bijlage 6 - Watersleutel geupdate.38061385.pdf

Documentid: 38774683

Bestandsgrootte: 0,16

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_92.Bijlage 7 - ER20210409v02_QS_Koekamp_Den Haag_EcoresultBV.38061386.pdf
Documentid: 38774684
Bestandsgrootte: 3,38

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_93.Bijlage 9 - Notitie Ecoresult.38061379.pdf
Documentid: 38774685
Bestandsgrootte: 0,41

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_94.DLA 21003 240715 DO100-DO702 Oppervlakte balans.38059399.pdf
Documentid: 38774686
Bestandsgrootte: 1,38

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_95.Memo Besloten Activiteiten 06-10-2025.38742472.pdf
Documentid: 38774687
Bestandsgrootte: 0,13