

OMGEVINGSVERGUNNING

WATERACTIVITEIT

Z-24-122929/D-25-174083



1 Procedure

Datum vergunning: 7 november 2025
Datum aanvraag: 10 december 2024
Verzoeknummer: 2024121000681
Procedure: Reguliere voorbereidingsprocedure (titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht)
Procedure opgeschort: Ja, door onduidelijkheid met de coördinatie procedure
Aanvrager: AZ Fisheries Vastgoed III B.V., Hellingweg 5, 2583DZ 's-Gravenhage
Gemachtigde: DAVL STUDIO, Berkstraat 2, 2565MS 's-Gravenhage
Locatie activiteit: Visafslagweg 40, 2583 DM Den Haag
Projectnaam: AZ FISHERIES NHH 2
Referentiecode: AZ FISHERIES

2 Aanvraag

2.1 Aanleiding

Ter plaatse van het Noordelijk Havenhoofd in Scheveningen vinden herontwikkelingen plaats. Het gebied ondergaat een transformatie van een bedrijventerrein naar een multifunctioneel gebied, waar bedrijvigheid en wonen samengaan. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt deze relatieve lage bebouwing vervangen door hoogbouw.

De aanvrager wil op de locatie Visafslagweg 40 en 50 te Scheveningen nieuwe hoogbouw realiseren. Hiervoor worden activiteiten uitgevoerd. Deze activiteiten vinden plaats in een beperkingengebied zoals aangewezen in de Waterschapsverordening Delfland, namelijk het profiel van vrije ruimte van de zeewering welke rondom de haven is gelegen. Om de activiteiten en de effecten op de leefomgeving te kunnen toetsen en te bepalen of deze een verwaarloosbaar en aanvaardbaar effect hebben, moet er een omgevingsvergunning voor wateractiviteiten worden aangevraagd.

In deze aanvraag gaat het om de volgende afzonderlijke wateractiviteiten:

- Het slopen van de bestaande bebouwing op de Visafslagweg 40 en 50 te Scheveningen binnen het profiel van vrije ruimte van de zeewering;
- Het realiseren en hebben van hoogbouw inclusief fundering op de Visafslagweg 40 en 50 te Scheveningen binnen het profiel van vrije ruimte van de zeewering;
- Het aanvoeren en toepassen van 552 m³ zand binnen het profiel van vrije ruimte van de zeewering.

Bij de herontwikkelingen van het Noordelijk Havenhoofd vindt er netto geen toename verharding plaats. De verhardingsactiviteit valt hierdoor onder de vrijstelling van de omgevingsvergunning-plicht.

In deze vergunning worden specifieke begrippen uit het waterbeheer genoemd. Om de leesbaarheid van deze omgevingsvergunning te vergroten zijn deze begrippen in de toelichting nader uitgelegd.

2.2 Handelingen waarvoor vergunning wordt aangevraagd

Volgens artikel 4.1, onder c, van de Waterschapsverordening Delfland is het verboden om zonder omgevingsvergunning werken aan te leggen, te wijzigen of te houden in het profiel van vrije ruimte.

3 Overwegingen

3.1 Toetsing

De volgende documenten zijn gebruikt ter toetsing van de aangevraagde werkzaamheden:

- Waterschapsverordening Delfland;
- Beleidsregel Medegebruik Zeewering (2014).

Daarnaast is de vigerende leggerkaart behorende bij de Legger van Delfland geraadpleegd om de betrokken waterstaatswerken te bepalen.

Opgemerkt wordt dat de Beleidsregel Medegebruik Zeewering enkel als leidraad is gebruikt. Het profiel van vrije ruimte is namelijk in deze Beleidsregel expliciet uitgesloten.

3.2 Overwegingen algemeen

Er wordt geen omgevingsvergunning wateractiviteit verleend voor wateractiviteiten indien de wateractiviteiten niet verenigbaar zijn met de doelen die in artikel 1.2 van de Waterschapsverordening Delfland zijn gesteld. Primair wordt getoetst aan het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem. Daarbij wordt rekening gehouden met de vervulling van maatschappelijke functies door het watersysteem.

Tevens wordt conform artikel 3.9 van de Waterschapsverordening Delfland geen omgevingsvergunning wateractiviteit verleend indien de wateractiviteit zorgt voor achteruitgang van de chemische en ecologische waterkwaliteit zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn Water.

3.3 Beperkingengebiedactiviteit en beoordelingsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een beperkingengebiedactiviteit, is getoetst aan de beoordelingsregels onder artikel 4.4 van de Waterschapsverordening Delfland. De aangevraagde activiteiten voldoen hieraan en aan de beleidsregels van Delfland die onder paragraaf 3.1 van dit besluit zijn opgesomd. We lichten de beoordeling op enkele essentiële punten hieronder nog nader toe, waarbij voor de beoordeling de betrokken beleidsregels zijn gebruikt.

3.3.1 Beoordelingsregels waterkeringen en ondersteunende kunstwerken

1. Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een beperkingengebiedactiviteit in, op, over of onder een waterkering, bijbehorende beschermingszones of bijbehorend profiel van vrije ruimte, of bijbehorende ondersteunende kunstwerken wordt in acht genomen dat:
 - a) het waterkerend vermogen van de waterkering niet mag verslechteren;
 - b) het blijven voldoen aan de normen of omgevingswaarden die gelden voor de betreffende waterkering niet mag worden belemmerd;
 - c) het in de toekomst laten voldoen aan de normen of omgevingswaarden die gelden voor de betreffende waterkering niet mag worden belemmerd als de waterkering nog niet voldoet aan de daarvoor geldende norm of omgevingswaarde;
 - d) onderhoud, inspectie en monitoring van de waterkeringen mogelijk blijven;
 - e) de kosten voor onderhoud, inspectie en monitoring van de waterkering niet onevenredig toenemen;
 - f) het functioneren van andere waterstaatswerken niet mag worden belemmerd.

3.4 Waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie

De aangevraagde activiteiten voldoen aan het beleid en hebben geen tot een te verwaarlozen negatief effect op de waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit of ecologie. De relevante toetsingscriteria worden hieronder nader toegelicht.

Waterveiligheid

In de huidige situatie is de locatie al bebouwd en ook de omgeving is grotendeels bebouwd of verhard. Daarom is het bouwbeleid op deze locatie minder restrictief dan een onbebouwd gedeelte. Dit maakt dat de geplande hoogbouw mogelijk is. Daarnaast komt met de nieuwe ontwikkeling juist 552 m³ zand extra in het gebied, wat een gunstig effect op het waterkerend vermogen. Voor de duidelijkheid: het profiel van vrije ruimte is geen waterkerend waterstaatswerk, maar een ruimtelijke reservering omdat de zeewering rondom de haven op termijn te laag is en er een alternatief moet worden gezocht. Dit alternatief kan dan onder andere in het profiel van vrije ruimte worden gevonden.

De huidige locatie maakt onderdeel uit van een transformatie van het Noordelijk Havenhoofd in Scheveningen. Een deel van de transformatie is al uitgevoerd, zoals de parkeergarage ten noorden van de onderhavige locatie.

Gezien de ontwikkelingen is het dan ook de verwachting dat in de toekomst er een alternatief zal worden gezocht om de zeewering op een andere plek te realiseren. Hierbij zal mogelijk uitgeweken worden naar de zeezijde.

Doordat de nieuwe bebouwing al bestaande bebouwing vervangt, betekent dit geen verslechtering van de situatie en wordt er voldaan aan het stand-still principe. De oppervlakte bebouwde grond blijft min of meer gelijk. Door het toepassen van extra zand verbeterd de situatie zelfs, waarbij opgemerkt wordt dat dit effect beperkt is.

De aspecten waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie zijn niet verder meegewogen gezien de afstand van de werkzaamheden tot oppervlaktewater waarover het Hoogheemraadschap van Delfland bevoegd is.

In deze vergunning zijn voorschriften opgenomen om risico's tijdens de uitvoering te voorkomen. Deze richten zich met name op de uitvoering.

3.5 Onderhoud

In artikel 1.7 van de Waterschapsverordening Delfland is bepaald dat de eigenaren van werken, of degenen die werken houden voor een ander, verplicht zijn die werken in een zodanige staat te houden dat geen nadelige gevolgen ontstaan voor waterstaatswerken.

Deze verplichtingen zijn vastgelegd in de Waterschapsverordening Delfland, zie [Waterschapsverordening - Delfland \(hhdelfland.nl\)](https://www.hhdelfland.nl/).

3.6 Maatschappelijke functievervulling door watersystemen

De aangevraagde werkzaamheden hebben geen negatieve gevolgen voor de maatschappelijke functievervulling door watersystemen zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Waterschapsverordening Delfland. Dit omdat bij de werkzaamheden geen regionale wateren betrokken zijn.

3.7 Andere belangen

Bij Delfland zijn geen andere belangen bekend die moeten worden meegewogen in deze procedure.

3.8 Conclusie

Gelet op de overwegingen en met het opnemen van voorschriften kan de gevraagde vergunning worden verleend.

4 Voorschriften

4.1 Algemene voorschriften

4.1.1 Algemeen

1. Voordat daadwerkelijk wordt begonnen met de werkzaamheden, dient u hiervoor een startmelding aan ons te doen. Deze melding moet minimaal een week voor aanvang bij ons worden gedaan.
U kunt hiervoor gebruik maken van ons start-stop meldingsformulier op onze website, deze vindt u hier: [Ik wil een start - stop melding doen](#) Ook de datum van de beëindiging van de werkzaamheden moet worden gemeld.
2. Tijdens de werkzaamheden moet ter plaatse een (kopie) exemplaar van deze vergunning aanwezig zijn.
3. Er moet minimaal één persoon worden aangewezen die in het bijzonder belast is met het toezien op de naleving van deze vergunning, waarmee door of namens Delfland in spoedgevallen overlegd kan worden.
4. Alle krachtens deze vergunning te verrichten werkzaamheden worden, indien eenmaal aangevangen en zover redelijkerwijs mogelijk, onafgebroken en met spoed voortgezet.
5. Direct nadat de werken voltooid zijn, moeten alle daarbij gebruikte werktuigen, materialen en (hulp)werken, en ook de resterende (niet-gebruikte) materialen en het afval worden opgeruimd en afgevoerd.
6. Calamiteiten, schade aan waterstaatkundige voorzieningen, verstoring van de waterhuishouding of andere bijzondere omstandigheden waardoor niet aan de vergunning kan worden voldaan, moeten direct worden gemeld en schriftelijk bevestigd aan Delfland. Aanwijzingen van Delfland moeten direct worden opgevolgd.
7. Alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen moeten worden getroffen, om te voorkomen dat het watersysteem schade lijdt ten gevolge van het gebruik van de vergunning en bij onvoorziene voorvallen.
8. Een adreswijziging van de vergunninghouder moet binnen twaalf weken worden gemeld aan Delfland.
9. Delfland kan de vergunninghouder verplichten de werken waarvoor vergunning is verleend, te wijzigen of te verwijderen of verplaatsen, indien dit noodzakelijk is voor het uitvoeren van beheers- of onderhoudshandelingen door of namens Delfland of anderszins in het belang van de waterstaat.

4.1.2 Uitvoeringstermijn

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

4.2 Profiel van vrije ruimte

4.2.1 Werken in profiel van vrije ruimte

1. Er mogen geen (open)ontgravingen plaatsvinden buiten de op locaties zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekeningen.
2. Tijdens de werkzaamheden mag niet meer zand worden ontgraven dan per sé voor de werkzaamheden noodzakelijk is.
3. In de eindsituatie dient er op de locatie 552 m³ extra zand te zijn toegevoegd op de locatie.
4. De afwatering van de nieuwe bebouwing mag geen negatieve invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering en mag geen erosie van de waterkering tot gevolg hebben.
5. De werken mogen geen grotere afmetingen hebben dan aangegeven in de tekeningen onderdeel van het besluit van deze vergunning.
6. De werken mogen niet dieper worden gefundeerd dan aangegeven in de tekeningen onderdeel van het besluit van deze vergunning.
7. Na het gereedkomen van de werken moeten ingravingen worden gedicht met zand en in aansluiting op de omgeving worden bekleed.

8. Ter plaatse van de uit te voeren werken mag geen overschietend zand of ander korrelig bodemmateriaal blijvend uit de zeewering worden verwijderd. Eventueel ongeschikt bevonden materiaal moet een op een worden vervangen door geschikt bodemmateriaal.

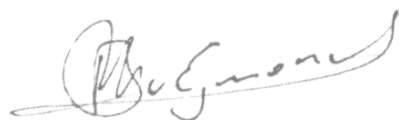
5 Besluit

Dijkgraaf en hoogheemraden besluiten:

- a. Onder verbinding van de voorschriften, op de locatie zoals vermeld in hoofdstuk 1 Procedure, een omgevingsvergunning wateractiviteit te verlenen aan AZ Fisheries Vastgoed III B.V. Hellingweg 5, 2583DZ 's-Gravenhage, voor het:
- slopen van de bestaande bebouwing op de Visafslagweg 40 en 50 te Scheveningen binnen het profiel van vrije ruimte van de zeewering;
 - het realiseren en hebben van hoogbouw inclusief fundering op de Visafslagweg 40 en 50 te Scheveningen binnen het profiel van vrije ruimte van de zeewering;
 - het aanvoeren en toepassen van 552 m³ zand binnen het profiel van vrije ruimte van de zeewering.
- b. De volgende documenten deel te laten uitmaken van de vergunning, voor zover betrekking hebbende op de onder lid a) genoemde werken:
- Tekeningen:
- Project: AS FISHERIES NNH, Onderwerp: SITUATIE / KADASTER, Datum: 21/11/2024, Tekeningnummer: ST04;
 - Project: AS FISHERIES NNH, Onderwerp: BEGANE GROND, Datum: 21/11/2024, Tekeningnummer: ST02;
 - Project: AS FISHERIES NNH, Onderwerp: SITUATIE, Datum: 21/11/2024, Tekeningnummer: PT00;
 - Project: AS FISHERIES NNH, Onderwerp: LANGSDOORSNEDE LDR 1, Datum: 21/11/2024, Tekeningnummer: DR01;
 - Project: AS FISHERIES NNH, LANGSDOORSNEDE DDR 1, Datum: 21/11/2024, Tekeningnummer: DR02;
 - Project: AS FISHERIES NNH, Onderwerp: LANGSDOORSNEDE DDR 2, Datum: 21/11/2024, Tekeningnummer: DR03;
 - Project: AS FISHERIES NNH, Onderwerp: DETAIL 10, Datum: 21/11/2024, Tekeningnummer: DT10;
 - Project: AS FISHERIES NNH, Onderwerp: GRONDBALANS, Datum: 24/02/2025, Tekeningnummer: GB01.

6 Ondertekening

Namens dijkgraaf en hoogheemraden van Delfland,
De Afdelingsmanager Regulering en Planadvisering,



B.M. van Egmond

Toelichting bij omgevingsvergunningen wateractiviteit en wijzigingsbesluiten**Begrippen**

Hieronder worden enkele belangrijke begrippen toegelicht, zodat de toetsing beter leesbaar is.

Beperkingengebied:

Bij of krachtens de Waterschapsverordening Delfland aangewezen gebied waar vanwege de aanwezigheid van een waterstaatswerk of zuiveringstechnisch werk regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat waterstaatswerk of zuiveringstechnisch werk. Dit kan bijvoorbeeld een waterkering of een watergang zijn.

Beperkingengebiedactiviteit:

Een activiteit binnen een beperkingengebied. Bijvoorbeeld het aanleggen van een weg op een waterkering of het bouwen van een brug over een watergang.

Beoordelingsregels:

Dit zijn regels opgenomen in de Waterschapsverordening Delfland welke in acht of waar rekening mee moet worden gehouden bij het beoordelen van een aanvraag voor een wateractiviteit binnen een beperkingengebied. De beoordelingsregels zijn vrij algemeen van opzet en de nadere invulling van deze beoordelingsregels is uitgewerkt in diverse beleidsregels.

Omgevingswaarden:

De omgevingswaarden zijn de regels en normen die gelden in een specifiek beperkingengebied. Gedacht kan worden aan de normering voor een waterkering, maar ook bijvoorbeeld eisen aan de afmetingen van een brug om de doorstroming te kunnen garanderen in een watergang.

Uitleg over de procedure

Besluiten (zoals omgevingsvergunningen en wijzigingsbesluiten) kunnen worden voorbereid met twee verschillende procedures. Een standaardprocedure of een uitgebreide procedure. In het besluit is vermeld met welke procedure het besluit tot stand is gekomen. Er zijn een aantal verschillen:

Standaardprocedure (met bezwaarmogelijkheid)

zoals beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht

1. Wij plaatsen een kennisgeving van het besluit op www.overheid.nl.
2. Gedurende 6 weken vanaf de dag na verzending van de vergunning aan de vergunninghouder kan een belanghebbende een bezwaar indienen, gericht aan de Bezwaarschriftencommissie Delfland. Dit kan per post of per e-mail. Een digitaal ingediend bezwaarschrift moet, net als een per post ingediend bezwaarschrift, een handtekening bevatten.
3. De onafhankelijke bezwaarschriftencommissie behandelt de bezwaren, organiseert in bepaalde gevallen een hoorzitting en geeft vervolgens een advies aan Delfland.
4. Delfland neemt een "beslissing op bezwaar" naar aanleiding van dit advies. Bent u het niet eens met de beslissing, dan kunt u bij de rechtbank beroep aantekenen.

Voorlopige voorziening aanvragen

Een bezwaar heeft geen opschortende werking: dat wil zeggen dat de vergunninghouder gewoon mag beginnen met uitvoering. Als u dat wilt voorkomen, kunt u naast een bezwaar ook een verzoek indienen om een voorlopige voorziening. Daarmee vraagt u een voorlopige beslissing van de rechter als u een spoedeisend belang hebt. Het aanvragen van een voorlopige voorziening is een aparte procedure. Op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> leest u hoe u een voorlopige voorziening kunt aanvragen.

Uitgebreide procedure (met zienswijze en beroepsmogelijkheid)

zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht

1. Wij leggen het ontwerp van het besluit gedurende zes weken ter inzage op ons kantoor in Delft en wij plaatsen een kennisgeving op www.overheid.nl
2. Gedurende 6 weken met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd kan een belanghebbende een zienswijze indienen.
3. Delfland verzamelt de zienswijzen en maakt een beantwoording. Een zienswijze kan aanleiding geven om het besluit te veranderen, waardoor het definitieve besluit anders kan zijn dan het ontwerp.
4. Wij leggen het definitieve besluit gedurende zes weken ter inzage op ons kantoor in Delft en wij plaatsen een kennisgeving op www.overheid.nl
5. Gedurende 6 weken kan de indiener van een zienswijze bij de rechtbank beroep aantekenen tegen het definitieve besluit.

Een zienswijze is vormvrij, maar voor een vlotte afhandeling vragen wij u te mailen naar loket@hhdelfland.nl.

Voorlopige voorziening aanvragen

Een beroep heeft geen opschortende werking: dat wil zeggen dat de vergunninghouder gewoon mag beginnen met uitvoering. Als u dat wilt voorkomen, kunt u naast een beroep ook een verzoek indienen om een voorlopige voorziening. Daarmee vraagt u een voorlopige beslissing van de rechter als u een spoedeisend belang hebt. Het aanvragen van een voorlopige voorziening is een aparte procedure. Op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> leest u hoe u een voorlopige voorziening kunt aanvragen.

Privacy

Bij de kennisgevingen op www.overheid.nl maken wij persoonsgegevens van natuurlijke personen niet bekend. Zo beschermen wij uw privacy.

Toezicht en handhaving

Delfland houdt toezicht op de manier waarop vergunde activiteiten worden uitgevoerd. Als bij een controle blijkt dat voorschriften van het besluit niet worden nageleefd, kunnen wij overgaan tot handhaven.

Onderhoud

De Legger van Delfland is een kaart waarop de locatie en de afmetingen van waterstaatswerken zijn vastgelegd. Ook staat in de Legger wie onderhoudsplichtig is van bijvoorbeeld een watergang of een stuw. De legger vindt u op onze website: [legger Delfland](#)

Leges

Voor het behandelen van een aanvraag voor een vergunning (of wijziging hiervan) moet de aanvrager dan wel degene namens wie de vergunning of de wijziging hiervan is aangevraagd betalen. Ook wanneer de vergunning niet wordt verleend. De Regionale Belasting Groep verstuurt hiervoor de rekening. Moet deze naar een andere partij dan de aanvrager, dan moet dit in de oorspronkelijke aanvraag zijn aangegeven. Hoe hoog de leges zijn, kunt u nalezen in onze [Legesverordening](#).

Andere vergunningplichten

Naast deze vergunning kan ook een vergunning- of meldplicht gelden op grond van andere regelgeving. Het kan zijn dat u voor de werkzaamheden bijvoorbeeld ook een omgevingsvergunning voor bouwwerkzaamheden van de gemeente nodig heeft. Voor meer informatie hierover kunt u kijken op www.omgevingsloket.nl.

Toepassen van bouwstoffen

Voor het toepassen van steenachtige bouwstoffen, grond en baggerspecie in oppervlaktewater moet u informatie over de hoeveelheid en kwaliteit aanleveren.

Wanneer en welke informatie dit is kunt u lezen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Ook kunt u hiervoor een vergunningcheck doen in het [Omgevingsloket](#).

Eigendom van objecten en percelen

Met een omgevingsvergunning heeft u nog geen privaatrechtelijke toestemming om percelen van anderen te gebruiken of te betreden.

Wij raden u daarom aan tijdig toestemming van de eigenaar te verkrijgen, bij voorkeur schriftelijk en in een vroeg stadium. Hiermee voorkomt u mogelijk allerlei problemen bij de uitvoering.

Dit alles speelt ook als Delfland eigenaar of rechthebbende is. Ook dan heeft u met een omgevingsvergunning wateractiviteit nog niet de nodige privaatrechtelijke toestemming van Delfland. Indien dat voor uw activiteiten nodig is, vragen wij u om contact op te nemen met Delfland, Afdeling Bestuurlijk en Juridische Zaken t.a.v. team Vastgoed (015) 260 81 08 of loket@hhdelfland.nl.

Visrechthebbenden

In geval van het vangen en/of overzetten van vis moet ook toestemming worden gevraagd aan de visrechthebbende. Hiervoor kunt u terecht bij de eigenaar van de gronden of huurder(s) van het visrecht.

Wijziging van het besluit

De aanvrager en de vergunninghouder kunnen een verzoek indienen om het besluit te wijzigen. Dit verzoek doorloopt meestal dezelfde procedure als het oorspronkelijke besluit. Houdt u dus rekening met deze extra doorlooptijd voordat u begint met de werkzaamheden. Ook voor een wijzigingsbesluit worden leges in rekening gebracht.

Rechtsopvolging

De vergunning geldt voor de vergunninghouder en diens rechtsopvolgers, tenzij in de vergunning anders geregeld. Rechtsopvolger moeten de overgang binnen vier weken na rechtsopvolging schriftelijk melden bij Delfland via loket@hhdelfland.nl.

Contact

U kunt contact met ons opnemen via:

- telefoon: (015) 260 81 08 dit is het Klant Contact Centrum
- e-mail: loket@hhdelfland.nl
- website: www.hhdelfland.nl
- post: Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061, 2601 DB Delft

Vermeldt u altijd bij het onderwerp om welk zaaknummer het gaat en of het om bijvoorbeeld een zienswijze gaat.