



Den Haag

Retouradres: Postbus 12 600, 2500 DJ Den Haag

Datum

26 februari 2025

Onderwerp

beslissing op bezwaarschriften, tegen de besluiten d.d. 15 juli 2021
inzake Vaststellen warmteplan Binckhorst: Trekvljet - Maanweg, ingediend
namens VORM Ontwikkeling B.V. en Binckhorsthof Ontwikkeling B.V.
tegen de besluiten d.d. 15 juli 2021 en d.d. 15 juli 2021

Uw brief van

20 februari 2024

Uw kenmerk

VORM / Boogiewood

Ons kenmerk

JBZ.2024.00604.001, B.2.24.0605.001,
B.2.24.0750.001

Contactpersoon

-

Dienst

DBV/Juridische Zaken

Afdeling

Bezwaar

Doorkiesnummer

E-mailadres

@denhaag.nl

Aantal bijlagen

2

Geachte mevrouw

Over de bovenvermelde bezwaarschriften hebben wij advies ingewonnen bij de Adviescommissie bezwaarschriften. Deze commissie heeft inmiddels advies uitgebracht (zie bijlage).

Wij zijn het eens met de door de commissie gegeven motivering en verklaren daarom de bezwaarschriften niet ontvankelijk.

In aanvulling op het advies wenst het college de gang van zaken nader te duiden.

Bij besluit van 15 juli 2021 heeft de raad van de gemeente Den Haag het Warmteplan Binckhorst: Trekvljet – Maanweg ten behoeve van de realisatie van een collectief warmtesysteem op lage temperatuur voor de toekomstige nieuwbouw in dit deelgebied van de Binckhorst, vastgesteld. Voorts heeft de raad bij dat besluit, samengevat en voor zover van belang, het college gemandateerd om te besluiten dat het warmteplan in werking treedt zodra de exacte energieprestatiewaarden in het warmteplan zijn opgenomen. Daarnaast heeft de raad besloten dat dit besluit op een nader te bepalen datum wordt gepubliceerd.

Vervolgens heeft het college bij besluit van 19 september 2023 de prestatiewaarden in het warmteplan aangepast en is het besluit op 2 oktober 2023 gepubliceerd met daarbij gevoegd het aangepaste warmteplan.

Op grond van het warmteplan moet elk bouwwerk binnen het warmteplangebied waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, worden aangesloten op het daar omschreven collectieve warmtesysteem, tenzij de aanvrager aantoont een minimaal even duurzaam alternatief te hebben.

Ten tijde van het opstellen van het warmteplan in 2021 waren er een aantal nieuwbouwontwikkelingen die op korte termijn gerealiseerd zouden worden en die in een zodanig

vergevorderd stadium waren dat het niet redelijk zou zijn ze aan de aansluitplicht te binden. Daarom zijn deze ontwikkelingen bij wijze van overgangsrecht buiten het warmteplan gehouden. Daarbij is bepaald dat als deze ontwikkelingen niet doorgaan of substantieel vertragen, deze gebieden alsnog tot het warmteplan worden gerekend.

Een van de ontwikkelingen die onder deze overgangsregeling viel, was het toenmalige project BoogieWoogie aan de Binckhorstlaan 117-119 van bezwaarmaker VORM/Local. De voorbereidingen daarvoor waren al in een vergevorderd stadium waarbij aangesloten zou worden op het systeem van Eneco. Tijdens de gesprekken tussen de gemeente en de bezwaarmaker is deze laatste erop gewezen dat als het bouwplan niet door zou gaan, het gebied alsnog tot het warmteplan zou gaan behoren. In januari 2022 is vervolgens de vergunning voor BoogieWoogie aangevraagd en in juni 2022 verleend. Op 1 augustus 2022 heeft Jongeneel BV, eigenaar van het naastgelegen perceel aan de Poolsterstraat 30, formeel bezwaar aangetekend tegen deze omgevingsvergunning.

In maart 2023 heeft bezwaarmaker de gemeente medegedeeld dat het bouwplan BoogieWoogie niet meer haalbaar was. Bezwaarmaker heeft vervolgens besloten een geheel nieuw bouwplan te maken waarbij ook het naastgelegen perceel aan de Poolsterstraat 30 werd betrokken. Dit werd het bouwplan voor BoogieWood.

Ter illustratie: BoogieWoogie betrof een plan met 579 woningen, met 571 m2 detailhandel, 13345 m2 kantoor en 266 m2 maatschappelijke dienstverlening op de kavel Binckhorstlaan 117-119. Het plan BoogieWood beslaat een twee keer zo groot bouwoppervlak met daarin 702 woningen, 4180 m2 detailhandel in grove bouwmaterialen en 1900 m2 andere bedrijvigheid. Verder wordt BoogieWood volgens het plan boven op de bestaande parkeergarage aan de Binckhorstlaan 117 gebouwd, terwijl deze parkeergarage bij het bouwplan BoogieWoogie zou worden afgebroken en er een ondergrondse garage zou komen. De woontoren die bij BoogieWoogie op het perceel aan de Binckhorstlaan zou komen, zit in de aanvraag voor BoogieWood juist aan de Poolsterstraat 30.

In oktober 2023 heeft de gemeente de bezwaarmaker medegedeeld dat het warmteplan in werking was getreden en dat voor BoogieWood een aansluitplicht geldt op het warmtenet waarvoor het warmteplan is vastgesteld, dan wel dat een beroep gedaan wordt op de gelijkwaardigheidsbepaling, doch bij een beroep op de gelijkwaardigheidsbepaling mag geen gebruik worden gemaakt van een WKO-systeem. In november 2023 heeft de gemeente deze mededeling schriftelijk bevestigd.

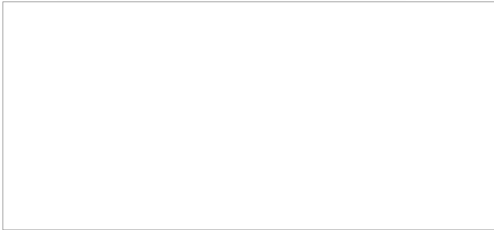
Bezwaarmaker gaf aan uit te zijn gegaan van aansluiting op het systeem van Eneco wat naar haar zeggen bovendien aanzienlijk goedkoper was dan aansluiting op het collectieve systeem. Partijen verschillen van mening over de vraag of BoogieWood wel of niet onder de overgangsregeling in het warmteplan valt. De gemeente is van mening dat dit niet het geval is en bezwaarmaker meent van wel. Bezwaarmaker heeft op 22 december 2023 in eerste instantie een omgevingsvergunning aangevraagd voor het project BoogieWood, zonder aansluiting op het collectieve warmtenet. Uiteindelijk heeft bezwaarmaker haar bouwplan alsnog aangepast aan de verplichting in het warmteplan om aan te sluiten op het collectieve net om de omgevingsvergunning te verkrijgen.

Bezwaarmaker is voorts doende met de ontwikkeling van Binck City Park fase 1 (BCP1). Voor deze ontwikkeling verleende omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk. Onderdeel van deze vergunning is een WKO-installatie van Eneco. Deze WKO-installatie is volgens bezwaarmaker

niet alleen bedoeld voor de energievoorziening van BCP1 maar ook voor de door haar gewenste ontwikkeling Binck City Park Fase 2 (BCP2). Voor BCP2 bestaat nog geen bouwplan en er ligt ook geen reservering.

Helaas is het niet gelukt om de wettelijke termijn waarbinnen op het bezwaar beslist moet worden te halen, waarvoor bij deze excuses.

Het college van burgemeester en wethouders,
namens dezen,
Coördinator bezwaar, Juridische Zaken,



Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u binnen zes weken een beroepschrift indienen. Hieronder staat vermeld hoe u dit moet doen.

Stuur het beroepschrift uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht
Postbus 20 302
2500 EH DEN HAAG

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u in beroep wilt gaan (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- de reden of argumenten waarom u beroep instelt.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag. Op www.denhaag.nl/beroep vindt u meer informatie.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.