



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Proinvest Bvba

[Redacted address information]

Uw brief van

n.v.t.

Ons kenmerk

201205637/5213747

Behandeld door

[Redacted name]

Doorkiesnummer

[Redacted number]

E-mail

[Redacted email address]

Aantal bijlagen

diversen

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Eisenhowerlaan 142 t/m 150

Geachte [Redacted name]

Op 29 maart 2012 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk inpandig veranderen van het kantoor met parkeergarage aan de Eisenhowerlaan 142 t/m 150 tot 196 studentenwoningen, alsmede het verwijderen van de corridor tussen gebouw 142 en 146.

Uw aanvraag om omgevingsvergunning omvat de activiteiten 'Slopen van een bouwwerk op grond van de Bouwverordening', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen'. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 25 april 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) juncto artikel 8.1.6 van de Bouwverordening besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c en artikel 2.2, lid 1 onder a, van de Wabo te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte bijlagen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Redacted signature and stamp area]

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl



Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze beroepstermijn, 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.

Wij wijzen u erop, dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de eventuele vergunning-/meldingsplicht op grond van:

- Algemene Plaatselijke Verordening voor Den Haag (opbreekvergunning).

Voor informatie hieromtrent kunt u contact opnemen het Loket Vergunningen via 14 070.

U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn alvorens u tot uitvoering van de activiteiten over kunt gaan.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. de reden of argumenten waarom u beroep instelt.
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlagen:

1. Beoordeling activiteiten 'Slopen van een bouwwerk op grond van de Bouwverordening', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen'
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Ruimtelijke onderbouwing van het Bouwburo AGB BV met kenmerk 2011-191B d.d. 31-05-2012

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nrs. 00482, 10091 en 10092.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel ‘Woonfunctie’ vastgesteld.

Deze activiteit is op grond van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht getoetst aan hoofdstuk 8 van de Bouwverordening.

Eindoordeel activiteit ‘Sloop van een bouwwerk op grond van de Bouwverordening’

Aan deze vergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘ Sloop van een bouwwerk op grond van de Bouwverordening’ de volgende voorschriften:

Artikel 7.2

- (Aanvullende) asbestinventarisatie type B, indien dit uit nader destructief onderzoek volgt.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen, berekeningen en rapportages door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde bescheiden op het werk aanwezig te zijn.

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende sloopwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van ons referentienummer 201205637, alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- (De nadere uitwerking van) het sloopveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentieadres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een sloopplan;
 - een uitvoeringsplan;
- een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, of andere werkzaamheden;
- een uitvoeringsplan voor de sloopmethodiek met toe te passen materialen, materialen, beveiligingsmiddelen;
- een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:

16:19:47

- de situering van het bouwwerk;
- de plaats van de bouwkransen;
- de aan- en afvoerwegen;
- de laad, los- en hijszones;
- de plaats van de bouwketen;
- de situering van het bouwwerk ten opzichte van de aangrenzende wegen, bouwwerken e.d.;
- de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, het laden en lossen daaronder begrepen, plaatsvinden;
- de plaats van ander hulpmaterieel;
- de terreinafscheidingen;

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Op het sloopterrein verplicht aanwezige bescheiden (artikel 8.3.2 Bouwverordening)

Op het sloopterrein moet de omgevingsvergunning voor het slopen aanwezig zijn en op verzoek van het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.

Plichten van de houder van de omgevingsvergunning voor het slopen (artikel 8.3.3 Bouwverordening)

- De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen moet het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, opdragen aan een deskundig bedrijf.
- De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen moet een afschrift van de vergunning ter hand stellen aan het deskundig bedrijf dat het slopen krachtens aanneming van werk zal uitvoeren.
- De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen stelt ten minste één week voorafgaande aan de aanvang van het slopen, het bevoegd gezag schriftelijk op de hoogte van de data en tijdstippen waarop het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, zal plaatsvinden.
- De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen stuurt binnen twee weken na de uitvoering van de werkzaamheden het bevoegd gezag een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, lid 1, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Plichten van degene die sloop (artikel 8.3.4 Bouwverordening)

- Indien wordt gesloopt zonder dat een omgevingsvergunning voor het slopen is verleend voor het slopen van asbest en tijdens het slopen asbest wordt ontdekt, is degene die sloop, verplicht hiervan terstond melding te doen aan burgemeester en wethouders.
- Aan het bouwtoezicht dienen ten minste twee dagen van tevoren de aanvang van de sloopwerkzaamheden te worden gemeld en uiterlijk op de dag van de beëindiging van de sloopwerkzaamheden het einde van die werkzaamheden. Indien het bouwtoezicht dit verlangt, moeten genoemde meldingen schriftelijk geschieden.

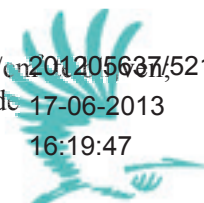
Nadere aanwijzingen met betrekking tot de activiteit 'Sloop van een bouwwerk op grond van de Bouwverordening'

Asbestinventarisatierapport conform SC-540

Uit het asbestinventarisatierapport blijkt dat het asbest in het bouwwerk verwijderd moet worden volgens risicoklasse 1 en 3. Hieraan worden de volgende voorwaarden en verplichtingen gesteld:

Risicoklasse 1.

- Werkzaamheden dienen vooraf gemeld te worden aan de arbeidsinspectie;
Er dienen preventieve maatregelen genomen te worden om onder 0,01 asbestvezels/cm³ te houden;
Bij onverwacht aantreffen van asbest dient daarvan melding te worden gedaan aan de arbeidsinspectie;



16:19:47

Eindcontrole op basis van een visuele eindinspectie. Na asbestvrijverklaring mag met andere (sloop)werkzaamheden worden begonnen;

Risicoklasse 3.

- Alle verplichtingen uit risicoklasse 1 en 2 zijn van toepassing;
- De werkruimte dient te worden afgeschermd, een zogenaamde “containment”;
- Selectief verwijderen van het asbest, voor zover mogelijk;
- De eindcontrole dient door een testlaboratorium te worden gedaan;
- Pas na vrijgave (asbestvrijverklaring) mogen andere (sloop)werkzaamheden aanvangen.
- Verzwaaarde eindbeoordeling door een testlaboratorium door ook metingen in de aangrenzende ruimten;

Per onderzochte ruimte moet er een vrijwaringsrapport asbest aanwezig zijn.

Beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

De gevraagde omgevingsvergunning kan niet worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de ruimtelijke onderbouwing, die is opgenomen in bijlage 2 en 3 van deze beschikking. Deze ruimtelijke onderbouwingen dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

De gemeenteraad heeft bij besluit (rv 171 van 2010/RIS 176693_110114), onder specifieke voorwaarden, een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Onderhavig bouwplan voldoet aan die voorwaarden.

Vanaf 15 april 2013 heeft het ontwerp-ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 110a Wet geluidhinder (Wgh) juncto artikel 83, lid 2, Wgh gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is gelegenheid geboden zienswijzen in te brengen.

Gedurende de voormelde termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

De hogere grenswaarden ingevolge artikel 83, lid 2, Wet geluidhinder zijn op 11 juni 2013, kenmerk ODH-2013-4248, zaaknummer jajo11, door de Omgevingsdienst Haaglanden vastgesteld.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Beoordeling activiteit ‘Bouwen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10 en artikel 2.20 Wabo getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2003,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan ‘Statenkwartier e.o.’, waarin plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Kantoren a (Ka)’ is opgenomen, en
- de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Het gebruik als wonen past niet binnen de gebruiksvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Het initiatief is daardoor in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3°, Wabo wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

201205637/5213747
17-06-2013
16:19:47

Op grond van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 20 motorvoertuigen. De aanvraag voorziet in 36 parkeerplaatsen en voldoet hier dus ruim aan.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Nader in te dienen gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

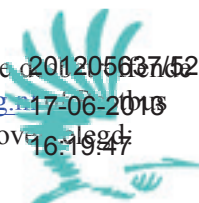
De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201205637 alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentieadres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de aangrenzende wegen, bouwwerken e.d.;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, het laden en lossen daar onder begrepen, plaatsvinden;
 - een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de te maken door-(braak/braken);
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - Een controle berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouw en verbouw werk;

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Bouwconstructies, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nader in te dienen gegevens en bescheiden (artikel 2.2 en 2.7 Mor)

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de 201205637/5213747 handeling ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, oloaanvraag@denhaag.nl, 17-06-2016 16:19:47 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201205637, alsnog te worden overgelegd;



Plattegronden met daarop aangeven:

- de nood- en transparantverlichtingsinstallatie,
- de brand-/subbrandcompartimentering van 60 minuten ter plaatse van schachten,
- de aard en plaats van blusmiddelen

Gegevens en bescheiden over de toe te passen luchtbehandelingsinstallatie.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Artikel 2.9 lid 2

Onverminderd artikel 2.9 eerste lid, wordt een uiterste grenstoestand van een in tabel 2.9.1 aangegeven hoofddraagconstructie gedurende de in die tabel aangegeven tijdsduur niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingscombinaties die kunnen optreden bij brand.

Tabel 2.9.1

hoofddraagconstructie

tijdsduur van de brandwerendheid met
betrekking tot bezwijken in minuten

indien een vloer van een verblijfsgebied van de woonfunctie
hoger ligt dan 7 m en niet hoger dan 13 m boven het meetniveau

90

Artikel 2.9.2

Een constructie-onderdeel heeft aan een zijde die niet grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de klasse die voor die zijde is aangegeven in tabel 2.9.1.

Tabel 2.9.1

Woonfunctie met een gebruikersoppervlakte van meer dan 500 m² gelegen in een woongebouw

Binnenoppervlak	Rookvrije vluchtroute Algemeen	Brandvoortplantingsklasse 2 Brandvoortplantingsklasse 4
Buitenoppervlak	Rookvrije vluchtroute Algemeen	Brandvoortplantingsklasse 2 Brandvoortplantingsklasse 4
Beloopbaarvlak	Rookvrije vluchtroute Algemeen	Brandvoortplantingsklasse T1 Brandvoortplantingsklasse T3

Artikel 2.106 lid 1

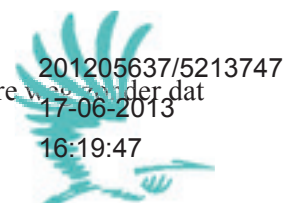
De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, een besloten ruimte waardoor een van rook en van brand gevrijwaarde vluchtroute voert, en een niet besloten veiligheidstrappenhuis is niet lager dan 60 minuten

Artikel 2.146 lid 7

Een toegang als bedoeld in artikel 2.146 zesde lid, van een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte, is een toegang van een brandcompartiment of een subbrandcompartiment, of ter plaatse van die toegang begint een route naar de toegang van een brandcompartiment of een subbrandcompartiment. Een besloten ruimte op die route heeft een niet-ioniserende rookmelder die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555.

Artikel 2.154 lid 1

Een rookvrije vluchtroute leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg, zoodat deuren worden gepasseerd die met een sleutel moeten worden geopend.



Voorschriften op basis van de Bouwverordening**Artikel 4.5, eerste lid (kennisgeving van start)**

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden dient de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, schriftelijk in kennis te worden gesteld van:

- de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Noot: zie formulier 'melding aanvang bouwwerkzaamheden'.

Artikel 4.5, tweede lid (kennisgeving van storten beton)

De Dienst Stedelijke Ontwikkeling, dient tenminste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

Artikel 4.9 (afscheiding van het bouwterrein)

Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden, indien gevaar of hinder te duchten is.

Artikel 4.11 (bouwafval)

Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de navolgende fracties:

- de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
- steenwol, mits dit meer dan 1m³ per bouwproject bedraagt;
- glaswol, mits dit meer dan 1m³ per bouwproject bedraagt;
- overig afval.

De hierboven genoemde fracties, alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval, moeten, door erkende transporteurs, worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande, dat de fractie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Artikel 4.12, vierde lid (gereedmelding)

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, dient het einde van de werkzaamheden bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling te worden gemeld.

Noot: zie formulier 'melding voltooiing bouwwerkzaamheden'.

Artikel 4.13 (melden van werken bij lage temperatuur)

Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht tenminste twee dagen voor het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:

- het niet verwerken van bevroren materialen;
- het verkrijgen van een goede binding en verharding;
- de bescherming van het desbetreffende werk na voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.

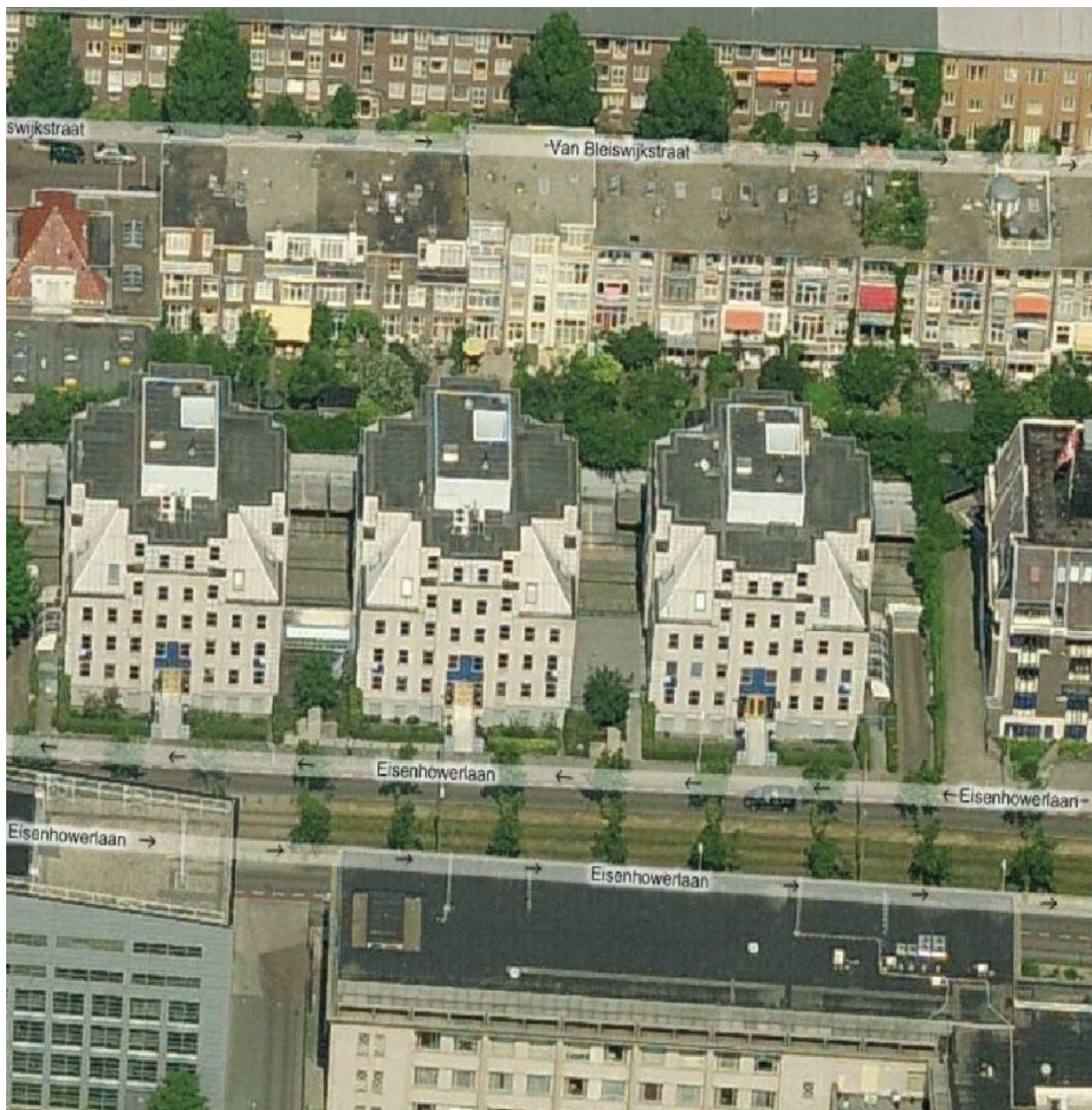
De genoemde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk plaatsvinden.

Artikel 4.14 (verbod tot ingebruikneming)

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het bouwtoezicht.

Ruimtelijke Onderbouwing

Het gedeeltelijk inpandig veranderen van het kantoor met parkeergarage Eisenhowerlaan 142 t/m 150 tot 196 studentenwoningen, alsmede het verwijderen van de corridor tussen gebouw 142 en 146. dossiernr. 201205637



Gegevens initiatiefnemer

Proinvest Bvba

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Inleiding

Op 29 maart 2012 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk inpandig veranderen van het kantoor met parkeergarage aan de Eisenhowerlaan 142 t/m 150 tot 196 studentenwoningen, alsmede het verwijderen van de corridor tussen gebouw 142 en 146.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing van het Bouwburo AGB BV met kenmerk 2011-191B d.d. 31-05-2012 ingediend. Deze onderbouwing is opgenomen in bijlage 3 en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. In onderstaande ruimtelijke onderbouwing hebben wij deze aangevuld.

De kantoorpanden aan de Eisenhowerlaan 142 t/m 150 dateren uit 1987. Het zijn drie identieke panden op een paar doorloopverbindingen van het ene naar het andere pand na. De opdrachtgever is van plan de bestaande kantoren te herbestemmen tot een woonfunctie. Ruimtelijk gezien zal er geen uitbreiding aan de bestaande panden worden gedaan, ook aan het exterieur zal niets worden veranderd.

De Eisenhowerlaan vormt de scheiding tussen het Statenkwartier en het World Forum gebied. De noordzijde typeert zich met een ritme van kantoorvilla's, die de opmaat inluiden van de relatieve laagbouw van het Statenkwartier naar de forse volumes van het World Forum gebied.

De aanvraag voor het bouwplan Eisenhowerlaan 142 t/m 150 betreft de ombouw van de al bestaande kantoren naar studentenwoningen. De kantoren zijn drie gescheiden kantoorvilla's van elk vijf bouwlagen, die door middel van een gezamenlijk souterrain aan elkaar gekoppeld zijn. Bij de verbouw van de kantoren naar studentenwoningen zal de buitenzijde van de bestaande bebouwing vrijwel ongewijzigd blijven. De enige uiterlijke verandering is het verwijderen een loopbrug tussen kantoorvilla 1 en kantoorvilla 2.

Strijdigheid met bestemmingsplan

De panden vallen binnen het gebied waarop het bestemmingsplan 'Statenkwartier e.o.' van toepassing is en waarin plaatse van het initiatief de bestemming 'Kantoren a (Ka)' is opgenomen.

Het gebruik als wonen past niet binnen de gebruiksvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Het initiatief is daardoor in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken.

Medewerking is alleen mogelijk met een procedure ex artikel 2.1, eerste lid, onder c jo. artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3°, van de Wabo. Hiervoor zal een uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen moeten worden.

Het verzoek betreft een bouwwerk gelegen binnen een gebied behorend tot rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'

Beleidskader**Rijksbeleid***Nota Ruimte*

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Door deze nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van de economische groei, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden, en de borging van de veiligheid.

201205637/5213747

17-06-2013

16:19:47

Het nationaal ruimtelijke beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoog stedelijke woonmilieus nodig. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. De gevraagde wijziging past in dit streven.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij'), minder nationale belangen te benoemen, en eenvoudigere regelgeving toe te passen. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie

Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale "Verordening Ruimte" vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat Provinciale Staten via de Provinciale Verordening regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Dit initiatief is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie en Verordening.

Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

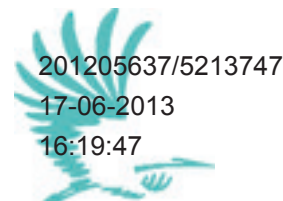
Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor:

- de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden
- het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie;
- lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen. Voor de verschillende beleidsectoren worden de gemeentelijke programma's gemonitord en periodiek binnen Haaglanden op elkaar afgestemd. Dit geldt men name voor Kantoren, bedrijventerreinen, leisurevoorzieningen en detailhandel. Het initiatief is in overeenstemming met het regionaal beleid zoals verwoord in het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Gemeentelijk beleid

Wêreldstad aan Zee, Structuurvisie Den Haag 2020



De 'Structuurvisie Den Haag 2020' (vaststelling gemeenteraad d.d. 17 november 2005) is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie, te benutten.

Den Haag is volop in ontwikkeling. Meer inwoners kiezen voor de stad, er komen meer bedrijven en daarmee groeit de werkgelegenheid. Ook maken mensen meer gebruik van voorzieningen. Het initiatief past binnen de ambities van de Structuurvisie Den Haag.

Kantoren

Met de 'Kantorenstrategie Den Haag 2010-2030, de gebruiker centraal' wil de gemeente regie voeren over de dynamische ontwikkelingen in de kantoormarkt en de positie van Den Haag Kantorenstad verder uitbouwen. Deze kantorenstrategie wordt elk jaar (op delen) middels het IpSO (Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling) herzien. In de kantorenstrategie staat aangegeven waar nieuwbouw van kantoren mogelijk is en welke kantoorgebieden voor toevoeging van voorzieningen in aanmerking komen. Daarnaast is het stedelijke kantorenbeleid er ook opgericht om het overaanbod in Den Haag en de regio te verminderen. Daarom wordt transformatie van kantoren naar ander vastgoed gestimuleerd. Hiervoor komen de panden van de Eisenhowerlaan 142 t/m 150 ook in aanmerking. Verder staan o.a. in de Commissiebrief Kantorenmarkt, ontwikkelingen en maatregelen (RIS182105, 2011) en IPSO 2012 de doelstelling beschreven om kantoren om te zetten naar andere functies.

In de commissiebrief (RIS182105, 2011) staat beschreven dat het slopen en transformeren van kantoren naar andere functies nodig is op de Haagse kantorenmarkt. Het verminderen van de nieuwbouw alleen is niet genoeg om structurele leegstand te voorkomen. Kantoren staan op verkeerde locaties, zijn verouderd en komen structureel leeg te staan. Het college van B&W heeft om extra aandacht gevraagd voor 6 panden en hierop extra te focussen, nadrukkelijk voor de functie wonen. Hieronder valt ook Eisenhowerlaan 142-150. Dit staat beschreven in de Commissiebrief 17 mei 2011 (DSO/2011.603 – RIS 180456).

Specifiek voor de internationale zone geldt dat sommige kantoren een strategische reserve zijn voor internationale instellingen. De kantoren aan de Eisenhowerlaan 142-150 vallen hier niet onder. Dit is ook gespecificeerd opgenomen in Kantorenstrategie Den Haag (RIS170032A, 2011) waar een kaart is opgenomen waar transformaties/omzettingen gewenst zijn. Daarnaast geldt dat in de Kantorenstrategie Haaglanden in de bijlage (2012) specifiek de randen/buitenkant van World Forum gebied worden genoemd (Stadhoudersplantsoen, Verhulstplein, Eisenhowerlaan) voor potentiële transformaties/omzettingen van kantoren.

Wonen

In de Woonvisie Den Haag 2009-2020 is de groeiambitie vastgesteld op 20.000 tot 25.000 woningen. De woonvisie biedt ook de kaders voor deze groei. De kern van de woonvisie is: als Den Haag zich meer op de kaart wil zetten als woonstad, moet de stad zich versterken door meer differentiatie in woonmilieus en woonsferen te creëren, en de woonkwaliteit van de bestaande woningen verhogen. De stad moet daarom in een breed scala aan typen van woonwensen kunnen voorzien. Dit vereist gemengde stedelijke milieus, maatwerk bij nieuwbouw en een eigen identiteit voor wijken.

Aan bepaalde groepen zal het komende decennium extra aandacht worden besteed. Deze groepen zijn van groot belang om de stad draaiende én levendig te houden. Het gaat daarbij onder andere om jongeren en studenten. Overigens wordt er inmiddels al veel toegevoegd aan de voorraad voor studentenwoningen.

Ruimtelijke inpassing

Beoordeling strijdigheid

De Eisenhowerlaan vormt de scheiding tussen het Statenkwartier en het World Forum gebied. De noordzijde typeert zich met een ritme van kantoorvilla's, welke de opmaat inluiden van laagbouw van het Statenkwartier naar de forse volumes van het World Forum gebied.

201205637/5213747
17-06-2013

16:19:47

De aanvraag voor het bouwplan Eisenhowerlaan 142 t/m 150 betreft het verbouwen van de bestaande kantoren naar studentenwoningen. De kantoren betreffen drie gescheiden kantoorvilla's van elk vijf bouwlagen, die door middel van een gezamenlijk souterrain aan elkaar gekoppeld zijn. Bij de verbouw van de kantoren naar studentenwoningen zal de buitenzijde van de bestaande bebouwing ongewijzigd blijven. De enige uiterlijke verandering is het verwijderen een loopbrug tussen kantoorvilla 1 en kantoorvilla 2. Door het verwijderen van deze loopbrug zal het ritme van losse kantoorvilla's positief worden beïnvloed. Stedenbouwkundig gezien is er daarom geen bezwaar tegen het ingediende bouwplan.

Beoordeling aanverwante ruimtelijke aspecten

Water

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABC-Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het 'Waterplan Den Haag' en de 'Waterbergingsvisie'.

Vergunningverlening.

Activiteiten en maatregelen zijn niet van invloed zijn op het waterstaatkundig systeem.

Waterkwantiteit.

De realisering van het bouwplan heeft geen invloed op de waterkwantiteit.

Waterkwaliteit.

Het gaat hier om wat het effect is van de nieuwe ontwikkeling op de waterkwaliteit. De conclusie is dat dit geen negatief effect heeft, omdat wordt voldaan aan de Leidraad riolering en de beslisboom. Het bouwplan heeft niet tot gevolg dat er meer oppervlakteverharding ontstaat waardoor er geen extra belasting zal plaatsvinden op de riolering.

Waterkering.

Het plan ligt niet in de invloedssfeer van de zeewering of een waterkering.

Ecologie.

De locatie maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en er is geen natuurvriendelijke oever aanwezig of in de planning.

Op 27 mei 2013 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland aangegeven vanuit de watertoets geen enkel bezwaar te hebben tegen het afgeven van de gevraagde omgevingsvergunning

Flora en fauna

Op grond van de Flora en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Er is niet gebleken, dat op onderhavige locatie beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen die door de beoogde werkzaamheden kunnen worden bedreigd. Het betreft bovendien een bestaand gebouw in een bestaand stedelijk woongebied alwaar de werkzaamheden voornamelijk inpandig plaatsvinden.

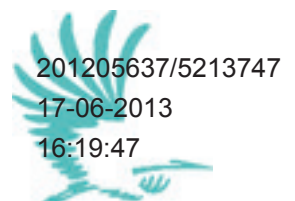
Parkeren

De parkeereis is gebaseerd op de parkeernormen zoals vastgelegd in de Bouwverordening en is als volgt opgebouwd (waarbij pp = parkeerplaats):
 $0,1 \times 196 = 20 \text{ pp.}$

Bij het plan zijn 36 pp opgenomen. Dit is voldoende. Fietsenstalling is 160 fpp.

Milieu:

- Geluid;



De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing omdat het bouwplan gelegen is binnen de geluidzone van onderzoeksplachtige weg(en). Door de functiewijziging van het kantoorgebouw in een woongebouw (geluidsgevoelige bestemming) dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeerslawaaï te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Bij de aanvraag is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï ingediend, opgesteld door Buro Appel met rapportnummer 12.034 versie 3 van februari 2013. In dit onderzoek is de geluidbelasting op de appartementen bepaald in de huidige en toekomstige situatie en vervolgens getoetst aan de Wet geluidhinder en het beleid van de gemeente Den Haag.

Voor de ontheffing Wet geluidhinder is een separate publicatie en procedure gevoerd. Op 11 juni 2013, kenmerk ODH-2013-4248, zaaknummer jajo11 is het besluit hogere waarden Wet geluidhinder verleend.

- Bodem;

In onderhavig bouwplan is geen sprake van grondverzet op de locatie en is er geen reden om aan te nemen dat de grond niet geschikt is voor de nieuwe bestemming.

- Archeologie;

Er zal geen sprake zijn van grondverzet waardoor archeologische belangen kunnen worden geschaad.

- Luchtkwaliteit;

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wabo een luchtonderzoek uitgevoerd dient te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betekende mate' (NIBM) is aan te merken. In beginsel dient voor dit bouwplan een luchtonderzoek te worden uitgevoerd, omdat het plan buiten één van de categorieën genoemd in de bijlage van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) valt. Het plan is echter zo klein, dat er geen toename van relevante emissies te verwachten valt. Immers, in voormelde regeling is aangegeven, dat de invloed van een woonwijk met 500 woningen nog voldoet aan het begrip 'niet in betekende mate'. Het is dan ook aannemelijk, dat de invloed van enkele voertuigen ten gevolge van dit bouwplan vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bouwplan.

Financiële uitvoerbaarheid:

De grond (percelen GVH AK 10092, 10091 en 482) is in vol eigendom van Tasman Properties Holding BV. Voor dit plan is afdeling 6.4 Wro van toepassing: kostenverhaal dient te worden verzekerd. Er is met de aanvrager een anterieure overeenkomst afgesloten.

Economische uitvoerbaarheid:

Het project betreft een particulier initiatief. Het project heeft geen nadelige financiële gevolgen voor de Gemeente Den Haag. De kosten van het project komen volledig voor de rekening van de initiatiefnemer.

Ruimtelijke onderbouwing (aangeleverd door aanvrager)

Zie bijgevoegde onderbouwing van Bouwburo AGB BV met kenmerk 2011-191B d.d. 31-05-2012

Conclusie

Het bouwplan past binnen het ruimtelijke beleid zoals beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de intentie van het geldende bestemmingsplan en is ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan. Gelet op het bovenstaande is het voorliggende bouwplan goed ruimtelijk te onderbouwen en kan medewerking worden verleend aan een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo.