



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201316055/5339446

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

Zie waarmerk

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Binckhorstlaan 131.

[Redacted]

Op 13 oktober 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van het kantoor Binckhorstlaan 131 tot 116 studentenwoningen op de 1e t/m 6e verd., 58 hotelkamers/ studentwoningen op de 7e t/m 10e verdieping, ondersteunende functies op de begane en het brandveilig in gebruik nemen van de hotelkamers.

Uw aanvraag omvat de activiteiten Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bouwen en Brandveilig gebruik waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

De aanvraag heeft betrekking op de transformatie van een langdurig leegstaand kantoorgebouw naar andere gebruiksmogelijkheden ingevolge artikel 1.1, lid 1 onder a juncto bijlage I onder 12.1 van de Crisis- en herstelwet. Op grond hiervan zijn de procedure bepalingen uit afdeling 2 van deze wet van toepassing.

Het ontwerp van dit besluit en de daarbij behorende bescheiden hebben met ingang van 19 december 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 19 februari 2014, kenmerk ODH-2014-00011748, hebben wij het besluit vaststelling hogere grenswaarden op grond van artikel 110a juncto artikel 83 Wet geluidhinder vastgesteld.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 juncto 2.12 en artikel 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a juncto sub c en artikel 2.1, lid 1 sub d van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen, foto's, beschrijvingen, rapporten.

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



Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
afdeling Vergunningen & Toezicht



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.

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) 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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Sector Bestuursrechtspraak, 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. in het beroepschrift moeten alle beroepsgronden worden aangevoerd
- e. na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd
- f. vermeld in uw beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is
- g. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om 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 (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

EINDOORDEEL ACTIVITEITEN

(Bijlage 1 bij omgevingsvergunning)

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nr 1636.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen Woonfunctie, Logiesfunctie, Kantoorfunctie en Winkelfunctie vastgesteld.

Uw aanvraag heeft niet betrekking op een bouwwerk dat is gelegen in het beschermde stadsgezicht.

Het plan heeft betrekking op een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, ten behoeve de herstructurering van woon- en werkgebied de Binckhorst.

Er is sprake van een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is. Op grond van afdeling 6.4 Wro dient kostenverhaal te worden verzekerd.

Voor de realisatie van het project is uit akoestisch onderzoek gebleken dat ten gevolge van het wegverkeer op de Binckhorstlaan, Uranusstraat en de Mercuriusstraat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder is het mogelijk om hiervoor een ontheffing te verlenen. Daartoe is een afzonderlijke procedure tot vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder opgestart

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Van toepassing is het bestemmingsplan Binckhorst. Binnen dit bestemmingsplan is voor deze kavel de bestemming Bedrijfsdoeleinden en Volumineuze detailhandel, waarboven kantoren toegestaan" vastgelegd. Binnen dit bestemmingsplan is als bestaande afwijking kantoren in de begane grondlaag toegestaan. Binnen de bestemming worden bedrijven, waaronder groothandelsbedrijven en laboratoria, detailhandel in volumineuze goederen, maximaal twee restaurants en kantoren (op de begane grond) toegestaan. Tevens is in de bepalingen opgenomen dat de bestaande parkeercapaciteit niet mag worden verminderd.

Studentenwoningen en short stay hotelkamers zijn niet toegestaan binnen de bestemming. De gemengde functie met studentenwinkel en kantoor is niet in overeenstemming met de huidige bestemming. Een studentenwinkel is niet passend binnen de omschrijving volumineuze detailhandel. Als gevolg van de nieuwe bestemmingen het inrichten van een deel van het parkeerterrein als verblijfsgebied neemt het aantal parkeerplaatsen af.

Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regels van het bestemmingsplan niet mogelijk.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan 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 bijlage 2, de ruimtelijke onderbouwing, waarin is aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op grond van artikel 6.12 lid 2 af te zien van kostenverhaal omdat hierin anderszins is verzekerd.

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° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

201316055/5339446

24-02-2014

14:17:23

wabo123

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

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

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan 'Binckhorst', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden en Volumineuze detailhandel, waarboven kantoren toegestaan' is opgenomen, en
- de Welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan. De gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

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

Ingewonnen adviezen.**Welstand.**

Het bouwplan heeft geen betrekking op het vergroten van het bestaande gebouw en de beoogde wijzigingen hebben geen betrekking op de gevels en toegepaste kleuren en materialen.

Om die reden is het plan niet aan de welstandscommissie voor gelegd voor de vraag of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Brandweer

De Veiligheidsregio Haaglanden, afdeling Risicobeheersing heeft na beoordeling positief geadviseerd op de aanvraag activiteit bouwen. Er zijn in het kader van brandveiligheid geen bezwaren de activiteit te verlenen.

Verkeer

Met de koppeling van de parkeergarage aan het gebouw zijn voldoende parkeerplekken beschikbaar. Op de begane grond wordt een fietsenstalling gerealiseerd in een deel van de aangrenzende parkeergarage.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het 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, bouwfysisch rapport, risico-analyse, brandoverslagberekening, brandveiligheidsrapportage en bijlagen aangegeven nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de Regeling Omgevingsrecht (MOR)

Voor gegevens en bescheiden waarvan op basis van de MOR artikel 2.7 lid 3 latere indiening is toegestaan geldt een uiterlijk indiening termijn van 3 weken vóór uitvoering van desbetreffend onderdeel of handeling bij het bevoegd gezag.

201316055/5339446
24-02-2014

14:17:23

wabo123

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, Team Bouwconstructies, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201316055 alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de te maken door-(braak/braken);
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkranen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de 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; de plaats van ander hulpmaterieel;
 - de terreinafscheidingen;
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - de onderstaande gegevens en berekeningen van het bouwplan:
 - berekeningen en tekeningen van de constructies;
 - het funderingsplan en een berekening waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de eventueel verhoogde belastingen; de gegevens van de bestaande fundering dienen gebaseerd te zijn op een door een geotechnisch bureau uitgevoerd funderingsonderzoek of op archieftekeningen van de bestaande situatie;
 - een controleberekening van de stabiliteit van het gebouw;
 - een controleberekening van de bestaande constructies waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de (verhoogde) nieuwe belastingen;

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructie- tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit**Artikel 1.23 Bouwbesluit Aanwezigheid bescheiden**

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

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 Bouwbesluit Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Afdeling 2.9 – Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel 2.76 lid 1

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht heeft een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de in tabel 2.75 aangegeven brandklasse en een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m⁻¹.

Artikel 2.76 lid 2

In afwijking van het eerste lid heeft een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht in een besloten ruimte waardoor een beschermde route voert een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 5,4 m⁻¹.

Artikel 2.76 lid 3

In afwijking van het eerste lid heeft een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht in een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 5,4 m⁻¹.

Artikel 2.78 lid 1

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht heeft een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de in tabel 2.75 aangegeven brandklasse.

De geëiste brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan het gestelde in de publicatie “Brandbeveiligingsinstallaties” (2e druk) van de NVBR. Daarnaast dienen deze te zijn aangelegd conform een door het bevoegd gezag ondertekende Programma(‘s) van Eisen en/of gewaarmerkte installatietekeningen:

- **Brandmeldinstallatie (logiesfunctie, volledige bewaking met doormelding naar de RAC)**
- **Ontruimingsalarminstallatie (logiesfunctie, luid alarm type B-installatie)**
- **Nood- en transparantverlichtingsinstallatie (logiesfunctie)**
- **Luchtbehandelinginstallatie**
- **Blusmiddelen (logiesfunctie)**

Nadere aanwijzingen

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV 2009)

Artikel 2:10

Het is verboden zonder vergunning of instemming van het college van burgemeester en wethouders een voorwerp op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Scheveningen, Dienst Publiekszaken, telefoonnummer 14070.

Beoordeling activiteit brandveilig gebruik**Aan de hand van de aanvraag zijn de volgende zaken vastgesteld:**

1. Het maximaal gelijktijdige aantal personen in het bouwwerk bedraagt: **58 PERSONEN**
2. Het (deel van het) bouwwerk is in gebruik of zal in gebruik worden genomen als: Logiesfunctie 7^e t/m 9^e verdieping (58 studentenwoningen/shortstay hotelkamers).
3. Wanneer er al dan niet van tijdelijke aard, het voornemen is het bouwwerk op een andere wijze in gebruik te nemen dient er een nieuwe activiteit brandveilig gebruik te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.
4. Behorende bij de aanvraag activiteit brandveilig gebruik zijn de volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden van toepassing:
 - Begane grond, project 12023 Binckhorstlaan 131 Den Haag, d.d. 30-09-2013
 - 7^e verdieping, project 12023 Binckhorstlaan 131 Den Haag, d.d. 30-09-2013
 - 8^e verdieping, project 12023 Binckhorstlaan 131 Den Haag, d.d. 30-09-2013
 - 9^e verdieping, project 12023 Binckhorstlaan 131 Den Haag, d.d. 30-09-2013
 - 10^e verdieping, project 12023 Binckhorstlaan 131 Den Haag, d.d. 30-09-2013
 - W&E-installaties, proj. nr. 4146, tek. nrs. BA W/E 01 t/m BA W/E 06

Vanuit het bouwbesluit zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing. Wellicht ten overvloede wijs ik u op het volgende.

1. De geëiste brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan het gestelde in de publicatie "Brandbeveiligingsinstallaties" (2e druk) van de NVBR. Daarnaast dienen deze te zijn aangelegd conform een door het bevoegd gezag ondertekende programma('s) van eisen en/of gewaarmerkte installatietekeningen:
 - **Brandmeldinstallatie**
 - **Ontruimingsalarminstallatie**
 - **Nood- en transparantverlichtingsinstallatie**
 - **Luchtbehandelinginstallatie**
 - **Blusmiddelen**

Voor het wijzigen of nader indienen van stukken ten behoeve van de genoemde brandbeveiligingsinstallaties kunt u contact opnemen met de brandweer, Veiligheidsregio Haaglanden. Voor het bouwwerk en gebruik ervan gelden altijd de laatste door het bevoegd gezag gewaarmerkte stukken.

2. Er dient een actueel en goedgekeurd ontruimingsplan aanwezig te zijn, welke met regelmaat beoefend wordt.

Op basis van de aangevraagde activiteit brandveilig gebruik bestaat er geen bezwaar tegen de uitvoering hiervan