



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Saturnusstraat ongenummerd
hoek Melkwegstraat ongenummerd

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201923304/7857413

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer,

Op 26 november 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 205 woningen met bergingen en gedeelde fietsenstallingen, 612 m2 horeca, 4.243 m2 kantoren, parkeergarage (196 parkeerplaatsen) en een daktuin ter plaatse van Saturnusstraat ongenummerd hoek Melkwegstraat ongenummerd (Frank is een Binck).

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

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 30 november 2020, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. De ingediende zienswijze heeft geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan. De beantwoording van de zienswijze maakt onderdeel uit van dit besluit. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen, waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en artikel 2.2, eerste lid, onder e van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen, beschrijvingen en rapporten.

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning 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.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Op basis van de aard en inhoud is op deze aanvraag tevens de Crisis- en herstelwet van toepassing. Ingevolge artikel 1.1, lid 1, onder a, juncto bijlage I van deze wet zijn de procedurele bepalingen uit hoofdstuk 1, afdeling 2, van deze wet van toepassing op dit project.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie', 'Bijeenkomstfunctie', 'Kantoorfunctie' en 'Overige Gebruiksfunctie' vastgesteld.

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.

Tot slot maken wij u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

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 (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. 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 Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

Uw aanvraag heeft betrekking op de percelen aan de Saturnusstraat ongenummerd, hoek Melkwegstraat ongenummerd (project Frank is een Binck), kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 1355.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Binckhorst', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Transformatiegebied (Tg)' met de gebiedsaanduidingen: 'geluidzone-industrie', 'milieuzone-geurzone' en 'overige zone – Binckhorsthaven en Maanplein', alsmede de functieaanduiding 'primaat werkfunctie' en bouwaanduiding 'bouwhoogte minimaal 8m en maximaal 40m met hoogteaccent van 71 m' zijn opgenomen;
- het ontwerp gewijzigde vaststelling (ex artikel 6:19 Awb) omgevingsplan Binckhorst;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning houdt in het bouwen van 205 woningen met bergingen en gedeelde fietsenstallingen, 612 m2 horeca, 4.243 m2 kantoren, parkeergarage (196 parkeerplaatsen) en een daktuin ter plaatse van Saturnusstraat ongenummerd hoek Melkwegstraat ongenummerd (Frank is een Binck).

Uw bouwplan is een multifunctioneel woon-werk gebouw bestaande uit het Van Klingerenviljoen (hoogte 14 meter) en een gebouwde massa met twee hoge elementen: de Toren (hoogte 75 meter) en de Schijf (hoogte 44 meter). De voormalige 'Van Klingerenvleugel' (jeugdherberg Ockenburg) wordt op een eigentijdse wijze geïntegreerd in het project.

Het aantal woningen wordt als volgt gespecificeerd:

- 62 sociale huurwoningen (30%);
- 41 middel dure huurwoningen (20%);
- 102 vrijesectorwoningen (50%).

Gebleken is dat uw aanvraag, ten aanzien van de bouwhoogte en ten aanzien van de Beleidsregel Woonkwaliteit, niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Binckhorst'. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan kan worden aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen adviezen:

De welstands- en monumentencommissie heeft op 29 juli 2020 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Op 13 mei 2020 heeft de commissie negatief geadviseerd over het vervangen van enkele panelen van geprofileerd aluminium door glas in een grijs tint. In plaats van grijs glas wordt nu transparant glas toegepast, waardoor de kracht van het gevelontwerp – een grid met een eenduidige invulling – behouden blijft.

Eerder heeft de commissie ingestemd met het verlagen van het rek met zonnepanelen boven de installaties op het dak van het lage bouwdeel en met de aanpassing van de entree.

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Milieuaspecten:

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 25 februari 2020 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Stikstofdepositie

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 10 augustus 2020 aangegeven, dat uit de AERIUS-berekeningen is gebleken dat er geen sprake van een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat de beoogde activiteit niet vergunningplichtig is op grond van de Wet natuurbescherming. Een verklaring van geen bedenkingen voor het onderdeel Natura 2000-activiteit is dan ook niet nodig.

Geur

Voor de motivering hiervan, zij verwezen naar de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ten aanzien van het onderdeel het ontwerp gewijzigde vaststelling (ex artikel 6:19 Awb) omgevingsplan Binckhorst (herstelbesluit).

Externe Veiligheid

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 27 juli 2020 aangegeven, dat het bouwplan geen bijdrage levert aan het groepsrisico. Op het terrein van de Haagse Asfaltcentrale (HAC) bevindt zich een bovengrondse propaantank. Het plangebied ligt buiten de voor deze propaantank geldende afstand (160 m).

Geluid

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 3 februari 2021 ingestemd met de aangepaste gegevens ten aanzien van het doof uitvoeren van de gehele zuidwestgevel van de woning op de bovenste etage.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'.

Op basis van de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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 nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen gegevens.

De bij de aanvraag ingediende gegevens - ten aanzien van redelijke eisen van bouwfysica, toegankelijkheid en constructie - geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie en bouwveiligheid. De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer 201923304.

- De bouwfysische gegevens:
- Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties:
Geef de maatregelen die genomen zijn om geluidshinder te voorkomen van de luchtbehandelingskasten op de daken. Geef dit ook aan op de tekeningen.
- Afdeling 3.6 Luchtverversing:
Door een kier onder de deur is een overstroom van 14 dm³/s mogelijk. Bij appartement type Bp en B2t en heeft de grote slaapkamer een overstroom van ongeveer 20 dm³/s. Er dient hier een deurooster te worden aangebracht. Geef dit aan op tekening.

Op tekening zijn de ventilaties van de ruimte voor huishoudelijk afval aangegeven. De afmetingen komen niet overeen met de afmetingen op tekening. Daarnaast dient voor 1 dm³/s een doorlaat van 12 cm² te worden aangehouden. Er dient rekening te worden gehouden met toe- en afvoer van de ventilatielucht. Pas de berekeningen aan.

- Afdeling 5.1 Energiezuinigheid:
Ten aanzien van de zonnepanelen op afstand dienen de volgende gegevens te worden ingediend:
 - afstand tussen het gebouw waarvoor de EPC-berekening wordt gemaakt en het zonnepark bedraagt maximaal 10 km;
 - de toe te rekenen energieopbrengst van het zonnepark is gebaseerd op de bijbehorende kwaliteitsverklaring voor de panelen uit de databank van Bureau CRG;
 - er is een juridische overeenkomst waarin is vastgelegd dat de voor de EPC vereiste energieopbrengst van het zonnepark specifiek ten behoeve van dit plan wordt gerealiseerd;

- het zonnepark en het bouwplan worden gelijktijdig gerealiseerd.
- Aan de voorwaarde voor zonnepanelen op afstand dient tijdens de uitvoering te worden voldaan.
- Er dient een contract te worden aangeleverd waarop de termijn staat omschreven van de huur van de panelen.
- Afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater:
Op de dakplaattegrond van KVP zijn de ontluchtingsleidingen goed aangegeven. Echter uit de tekeningen van de installatie van de LBK is niet af te leiden of de luchttoevoeren op voldoende afstand ligt van de ontluchtingsleiding. Verstrek hierover duidelijkheid.
- De volgende gegevens t.a.v. de toegankelijkheid:
Afdeling 4.2. Toiletruimte:
De definitieve indeling van de commerciële/horeca ruimten dienen ter nadere goedkeuring te worden ingediend.
De navolgende percentages aan verblijfsgebieden dienen te bevinden in een toegankelijkheidssector:
 - Bijeenkomstfunctie: minimaal 80%
 - Winkelfunctie: minimaal 60%
 - Kantoorfunctie: minimaal 40%

Integraal toegankelijke toiletruimte t.b.v. kantoorfunctie: 10% van de toiletruimte dient een integraal toegankelijk toilet te zijn met afmetingen van 1,65 m x 2,2 m
Indien gebruik gemaakt wordt van een gemeenschappelijke toiletvoorziening, dan is het wenselijk om dezelfde opening- en sluitingstijden te hanteren van de gebruiksfuncties.
Zie voor de inrichting en bruikbaarheid van het integraal toegankelijk (=IT-toilet) toilet het Handboek voor Toegankelijkheid (7e druk ev.).

Afdeling 4.4. Bereikbaarheid en toegankelijkheid:
De hoogte van de onderdorpel mag maximaal 0,02 m zijn.
De toegankelijkheid voor mindervaliden is gewaarborgd via de hofzijde.
De gegevens van de Liftten (inclusief kooi-afmetingen) dienen volgens de Warenwetbesluit liftten nog ter nadere goedkeuring te worden ingediend.

Afdeling 6.10 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten
Alle gebruiksfuncties met een toegankelijkheidssector zijn vanaf het aansluitend terrein bereikbaar voor iedereen (inclusief rolstoelgebruikers). De toegankelijkheid voor mindervaliden is gewaarborgd via de hofzijde. Het is wenselijk om ook aan de waterkantzijde toegankelijk te maken. Het VN-verdrag streeft naar een gelijkwaardige situatie voor iedereen.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de definitieve constructietekeningen en berekeningen;
 - de gegevens en de controleberekeningen van de bestaande nabijgelegen civieltechnische bouwwerken (kade, bruggen, etc.) in alle bouwfases, inclusief de ontgraving;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
noot: Voor het bepalen van het paal draagvermogen dient de volledig aanwezige negatieve kleeft en bovenbelasting in rekening te worden gebracht.
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij

moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:

- productspecificatie;
 - testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;
 - laagdikte berekeningen;
 - inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
 - rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.
- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
- noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
- 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 dynamische berekening en/of door middel van glaskogelzak-slingerproef;
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen;
- noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461;
- noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.
- de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
- noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
- noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
- noot: Bij toepassing van composiet materialen moeten worden ingediend:
- specificaties van materialen en bevestigingen;
 - certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.
- noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:
- certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.
- noot: Bij toepassing van nieuwe/ onbekende typen gevelafwerking moeten worden ingediend:
- attesten, product- & procescertificaten en/of rapporten waarin de duurzaamheid wordt aangetoond.
 - in het geval van complexe 3D-berekeningen dient voor de controleerbaarheid ook een handberekening overlegd te worden;
 - de gegevens van buitenlandse bouwproducten;
- noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut;

de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek. Er dient aangetoond te worden hoe de standzekerheid van de nabijgelegen kade tijdens de uitvoering wordt gewaarborgd;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - de grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen;
 - de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen installatiegegevens

De volgende gegevens moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht o.v.v. referentienummer (ons kenmerk/dossiernummer 201923304).

U kunt de onderstaande gegevens 'uploaden' via www.omgevingsloket.nl als de aanvraag via dit loket is ingediend.

- pve van de brandmeldinstallatie en de ontruimingsinstallatie;
- een onderhoudsplan ter waarborging van de brandveiligheid van de groene gevel.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Met de plaatsing van de installaties mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende gegevens door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht in samenspraak met de Veiligheidsregio Haaglanden, zijn goedgekeurd. Ook dienen de bovengenoemde goedgekeurde gegevens op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling

Beperking van uitbreiding van brand

Er is met uw aanvraag en de daarbij behorende gegevens onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan artikel 2.84, lid 1 van het

Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de groene buitengevel welke dient te voldoen aan brandklasse B o.g.v. NEN 6068.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond in het brandveiligheidsrapport, met het kenmerk R072276aa.190C6HO.bm dd. 8 juli 2020 en betreft het toepassen van een open (groene) gevelconstructie (ten minste 30 % van het geveloppervlak) in analogie met NEN 1087 waarmee een capaciteit voor aanvoer van versie lucht bereikt wordt waarmee kan worden voldaan aan het criterium dat ook geldt voor het bepalen van het niet-besloten zijn van galerijen. Opbouw van warmte en rook achter de groene gevel wordt hiermee zo veel mogelijk beperkt.

Hierbij geldt wel dat er dan een irrigatiesysteem moet worden aangelegd en alleen gebruik mag worden gemaakt van in vaste grond te planten klimplanten en dat er een onderhoudsplan moet worden opgesteld waarmee de open-dichtverhouding en het verwijderen van de dode plantdelen minimaal 4x per jaar wordt uitgevoerd en dat de terreininrichting naast de groene gevel voldoende ruimte biedt om dit onderhoud te kunnen plegen.

Inrichting vluchtroute

Voorts is er onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan artikel 2.107, lid 10 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de minimale vereiste breedte van de trappen van 1,20 m terwijl deze 0,90 m bedraagt.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond in het brandveiligheidsrapport, met het kenmerk R072276aa.190C6HO.bm dd. 8 juli 2020, en op de plattegrondtekeningen en betreft het toepassen van trappen van 0,90 m breed waarbij door middel van een opvang en doorstroomcapaciteitsberekening cf. de Regeling Bouwbesluit 2012, wordt aangetoond dat bij toepassing van smallere trappen het gebouw ook binnen de gestelde tijd van 15 minuten is ontruimd.

Hulpverlening bij brand

Verder is er onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan artikel 2.120, lid 2 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de uitgang van de woonfuncties, die uitkomen op dezelfde ruimte die grenst aan de liftoegang van een brandweerlift.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond in het brandveiligheidsrapport, met het kenmerk R072276aa.190C6HO.bm dd. 8 juli 2020 en op de plattegrondtekeningen en betreft het toepassen van zelfsluitende deuren bij de woninguitgangen en rookmelders in de aangrenzende verkeersruimten en die onderdeel uitmaken van de brandmeldinstallatie, cf. NEN 2535.

Buitenberging

Op grond van artikelen 4.30 t/m 4.32 van het Bouwbesluit moet een te bouwen woonfunctie, met een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m², beschikken over een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte (buitenberging) om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen.

Op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit is het college bevoegd om te oordelen dat een voorgestelde alternatieve oplossing, bij het realiseren van gemeenschappelijke buitenbergingen, tenminste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu (gelijkwaardigheid) biedt, als bedoeld in artikel 4.30 van het Bouwbesluit.

Het bouwplan is getoetst aan en is in overeenstemming met de 'Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017' met het kenmerk DSO/2017.262 en RIS297288. Wij accepteren deze alternatieve oplossing als een gelijkwaardige oplossing.

De bovengenoemde gelijkwaardige oplossingen tonen op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 aan dat ten minste dezelfde mate van veiligheid wordt bereikt als is beoogd met de in het Bouwbesluit 2012 voor deze onderdelen gestelde voorschriften.

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- 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
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 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.

Afdeling 2.9. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Bouwmaterialen mogen slechts een beperkte bijdrage leveren aan de ontwikkeling van brand en rook. Enkele aandachtspunten bij de toe te passen materialen:

- De combinatie van aluminium kozijnen, multiplex afwerking en een geventileerde spouw geeft mogelijk een risico bij het verspreiden van brand via de gevel. De toepassing van (onbrandbare) minerale wol draagt positief bij;
- De materiaalklasse van de groene gevel is niet bekend.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben waarmee brand tijdig kan worden ontdekt, zodat veilig kan worden gevlucht.

Artikel 6.20 geeft voorschriften voor de aanwezigheid van een brandmeldinstallatie:

- op basis van lid 1 is in de parkeergarage een brandmeldinstallatie vereist. Er moet een PvE worden ingediend.
- op basis van lid 1 zijn mogelijk installaties vereist in een aantal commerciële ruimten. Indien van

toepassing, moet een PvE worden ingediend.

- op basis van lid 5 zijn mogelijk installaties vereist, dit is afhankelijk van de definitieve indeling. Indien van toepassing, moet een PvE worden ingediend.

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben zodat gebruikers tijdig worden gewaarschuwd en het vluchten goed verloopt.

Artikel 6.23 geeft voorschriften voor de aanwezigheid van een ontruimingsalarminstallatie.

De gebruiksfuncties die volgens artikel 6.20 lid 1 en 5 een brandmeldinstallatie moeten hebben, moeten ook worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie. Er moeten PvE's worden ingediend.

Afdeling 7.1. Voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand

Bij het gebruik van een bouwwerk moet het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie en de ontwikkeling van brand worden voorkomen.

Afdeling 8.1

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;
- de invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden;
- er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast;
- er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden;
- er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

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.

Nadere aanwijzingen.

Flora- en faunawet

Op het huidige braakliggende terrein kunnen algemeen beschermde soorten voorkomen zoals gewone pad of mol. Voor deze en alle in het wild levende diersoorten geldt de zorgplicht. Dit betekent dat het doden/verwonden/verontrusten van dieren zo veel mogelijk moet worden voorkomen.

Archeologie

Er kunnen bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder.

Als dat gebeurt, moet dit per ommekeer 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.

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit. Voor het opgegeven gebruik is een mogelijk een gebruiksmelding vereist.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

Nader in te dienen 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.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de desbetreffende nutsvoorzieningen.

Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via telefoonnummer 0182 623 368.

Peilhoogtetekening

Voor het vaststellen van de peilhoogte kunt u contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau, afdeling Civiele Techniek en Milieu, telefoon 14 070, zijn vastgesteld. De hoogteligging van de beganegrondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag om omgevingsvergunning houdt in het bouwen van 205 woningen met bergingen en gedeelde fietsenstallingen, 612 m² horeca, 4.243 m² kantoren, parkeergarage (196 parkeerplaatsen) en een daktuin ter plaatse van Saturnusstraat ongenummerd hoek Melkwegstraat ongenummerd.

Het betreffende bouwplan is een multifunctioneel woon-werk gebouw bestaande uit het Van Klingerenviljoen (hoogte 14 meter) en een gebouwde massa met twee hoge elementen: de Toren (hoogte 75 meter) en de Schijf (hoogte 44 meter). De voormalige ‘Van Klingerenvleugel’ (jeugdherberg Ockenburg) wordt op een eigentijdse wijze geïntegreerd in het project. Het aantal woningen wordt als volgt gespecificeerd:

- 62 sociale huurwoningen (30%);
- 41 middel dure huurwoningen (20%);
- 102 vrijesectorwoningen (50%).

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het geldende bestemmingsplan ‘Omgevingsplan Binckhorst’ en getoetst aan het bestemmingsplan ‘Paraplusherziening (fiets)parkeren’. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan ‘Omgevingsplan Binckhorst’. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking om de volgende redenen toe te staan.

Ten aanzien van het bestemmingsplan ‘Omgevingsplan Binckhorst’, het volgende.

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan ‘Omgevingsplan Binckhorst’, waarin de bestemming ‘Transformatiegebied (Tg)’ is opgenomen. In de bestemming ‘Transformatiegebied’ wordt onderscheid gemaakt tussen primaat wonen en primaat werken. Het bouwplan is gesitueerd in het primaat werken, wat inhoudt dat indien er woningen gerealiseerd worden er ook een substantiële hoeveelheid economische meters gerealiseerd moet worden. Het bouwplan voldoet hieraan.

Het bouwplan past op hoofdlijnen (massa en bestemming) in het Omgevingsplan Binckhorst en sluit qua woningprogrammering, duurzaamheidsambities, stedenbouwkundige inpassing, parkeren, milieu, ecologie, externe veiligheid, windhinder en bezonning aan op het beleid van de gemeente zoals onder meer geformuleerd in de Agenda ruimte voor de stad, Woonvisie van Den Haag 2017-2030 en het gemeentelijke Mobiliteitsbeleid.

Het bouwplan geeft een grote impuls aan de ontwikkeling van de Binckhorst en specifiek aan de Binckhaven. Het gemengde en gestapelde programma in een hoge dichtheid, gericht op wonen, verschillende soorten werken en ontmoeten, sluit aan bij de ambities van de gemeente en de kracht van het gebied. De grote daktuin draagt bij aan ontmoeting en kent een klimaatadaptieve, natuurinclusieve en waterbergende groene inrichting. De herbouw van het Van Klingerenviljoen met een horecafunctie en woningen aan een openbaar te maken kade draagt bij aan een aantrekkelijk kademilieu.

Tussen het Van Klingerenviljoen en het woon-werkgebouw bevindt zich een hof. Deze hof wordt groen ingericht, waarbij de parkeergarage een groene aankleding krijgt. De hof is privaat terrein, maar publiek toegankelijk. Hier bevindt zich de toegang tot de daktuin.

Het bouwplan bevindt zich aan de Saturnusstraat, de Melkwegstraat en de kade. Langs de haven wordt een nieuwe openbare kade gerealiseerd (zie RIS 295893). Langs de Melkwegstraat zullen de bestaande bomen ter hoogte van de kavel worden verplant. Het logistieke gebruik van het trottoir aan deze zijde wordt zoveel mogelijk vermeden. Laden en lossen, afvalaanbieding en het bezorgen van pakketten zal

plaatsvinden aan de Saturnusstraat. De inzameling van afval is in pandig georganiseerd. De exacte inrichting aan de zijde van de Saturnusstraat wordt nog nader uitgewerkt.

De kade voor het Van Klingerenviljoen heeft een minimale breedte van acht meter en wordt onderdeel van de openbare ruimte. Voor het gebouw is een smalle terraszone. De inrichting van de kade is in lijn met de inrichting van de eind 2017 vernieuwde Saturnuskade (aan de kant van de Kompaan) en bestaat uit gezaagde natuurstenen keien (zie RIS 295893). Het belangrijkste verschil is dat deze kade alleen toegankelijk zal zijn voor voetgangers, waar de Saturnuskade ook toegankelijk is voor auto's en laden/lossen. Mogelijk wordt in de toekomst de kade voor het Van Klingerenviljoen doorgetrokken achter de naastgelegen panden tot aan de Caballerofabriek. Zo ontstaat een aantrekkelijke openbare route rondom de landtong.

Mobiliteit

Er wordt in voldoende mate in de parkeergelegenheid voorzien. In de parkeergarage worden 196 parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder is er een gemeenschappelijke fietsenstalling op maaiveldniveau opgenomen met een capaciteit van 370 plaatsen. Wel dient ter nadere goedkeuring de maatvoering van de inrichting van de collectieve stalling (zoals hoogte en breedte van rijpaden) te worden ingediend. Voor de motivering over parkeernormen en fiets parkeren zij verwezen naar de onderbouwing in het bestemmingsplan 'Parapluerziening (fiets)parkeren'.

De indeling en inrichting van de parkeergarage maakt een flexibel gebruik mogelijk, onder meer voor een mobiliteitshub en het parkeren door bedrijfsbusjes. In de parkeergarage worden 20 parkeerplaatsen voorzien voor gebruik door elektrische auto's. Dit om het aandeel vervoer met fossiele brandstoffen te beperken.

Het laden en lossen is voorzien in de laad-/losstrook in de Saturnusstraat. Het voorrijden voor hulpdiensten, bezorgdiensten, personenvervoer bij het paviljoen en het parkeren voor bezoekers commerciële functies in de openbare ruimte zullen nog verder worden uitgewerkt.

Voor de aspecten bereikbaarheid van de Binckhorst, duurzame mobiliteit en openbare ruimte is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag kan voldoen aan de regels van het omgevingsplan.

Milieuaspecten

Ten aanzien van de milieuaspecten is er in voldoende mate aannemelijk gemaakt om te kunnen voldoen aan de regels van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Binckhorst'. Wel dienen nog aanvullende gegevens te worden ingediend ten behoeve de aspecten bodem en geluid. Hiertoe wordt verwezen naar de activiteit 'Bouwen'.

Verschuiving van de rooilijn aan de Melkwegstraat

Door de verschuiving van de gevelrooilijn aan de Melkwegstraat, ontstaat er een verminderde kwaliteit in de openbare ruimte langs de Melkwegstraat. Ter compensatie hiervan geldt er voor de huidige bomen aan de Melkwegstraat een herplantplicht op een nader te bepalen locatie aan de zijde van het project One Milkyway. Hiertoe dient er door de initiatiefnemers van de projecten 'Frank is een Binck' en 'One Milkyway' een gezamenlijke studie te worden gemaakt over de bepaling van de meest optimale locatie voor de te herplanten bomen, die ter nadere goedkeuring aan ons dient te worden voorgelegd.

Verder wordt - ter tegemoetkoming aan de verschuiving van de gevelrooilijn - de hof, die gesitueerd is naast het Van Klingerenviljoen, als publieke ruimte ingericht. De hof is geen openbare ruimte en blijft private terrein. De inrichting hiervan dient tenminste drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden ter nadere goedkeuring aan ons te worden voorgelegd. Het geheel draagt bij aan de eerdergenoemde ambitiewaarden van de gemeente.

Hoogteregels en saldering

Op grond van het Omgevingsplan Binckhorst is een bouwhoogte toegestaan van minimaal 8 meter en maximaal 40 meter met een hoogteaccent van 71 meter. De hoogte van Schijf bedraagt 44 meter en die van de Toren 75 meter.

Het bouwplan overschrijdt de toegelaten hoogte met 4 meter en is in strijd met het bepaalde in artikel 7.2.2, sub a, onder 1 van het Omgevingsplan Binckhorst. De afwijking van de hoogtematen met 4 meter valt binnen de 10% afwijkingsbevoegdheid volgens artikel 23, sub a, onder 3 van het Omgevingsplan Binckhorst. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

Bij een hoogte overschrijding wordt uitgegaan van het integreren van de installaties in het gebouwwontwerp, een en ander conform de nota Haagse Hoogbouw Eyeline & Skyline.

De ontworpen zonnepanelen, technische installaties en glazenwassersinstallatie op het dak van het bouwdeel de Schijf zijn in het gebouwwontwerp geïntegreerd. Dit geldt ook voor de liftschacht en glazenwassers-installatie op het dak van het bouwdeel de Toren.

Verder wordt nader onderzoek gedaan over het infiltreren van meer water in de plantvakken in de hof, naast het Van Klingerenviljoen, dat tenminste drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden ter nadere goedkeuring aan ons dient te worden voorgelegd.

Het geheel draagt bij aan de eerdergenoemde ambitiewaarden van de gemeente.

Beleidsregel Woonkwaliteit

Gebleken is dat uw aanvraag ten aanzien van de 'Beleidsregel Woonkwaliteit', niet voldoet aan het Omgevingsplan Binckhorst, omdat de vereiste 30% sociale huurwoningen niet wordt verhuurd door een in Den Haag actieve toegelaten instelling (synoniem: woningcorporatie).

Het Omgevingsplan Binckhorst biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage tot dit besluit behoort en die als ingelast dient te worden beschouwd.

In het kader van het vooroverleg heeft de aanvrager gecommuniceerd conform de gemeentelijke 'handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven'. Korthedshalve verwijzen wij naar het bijgevoegde participatieoverzicht van 31 januari 2020.

Voor dit bouwplan is afdeling 6.4 van de Wet op de ruimtelijke ordening van toepassing.

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, omdat de grond in eigendom is van de gemeente Den Haag.

Het bouwplan is - ten behoeve van de toepassing van de algemene verklaring van geen bedenkingen - op 11 maart en 12 november 2020 in de raadscommissie en op 25 november 2020 in de gemeenteraad behandeld.

Ten aanzien van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’, het volgende.

Er wordt in voldoende mate in de parkeergelegenheid voorzien. Op basis van de vigerende parkeernormen bedraagt de maatgevende parkeerbehoefte 210 plaatsen.

Op basis van een lagere parkeernormering voor het CID/Binckhorst, door de raad vastgesteld op 7 oktober 2020 (RIS 306160), dient de maatgevende parkeerbehoefte ca. 157 plaatsen bedragen. Er zijn 196 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

U geeft aan een mogelijk overschot aan parkeerplaatsen open te stellen voor het gebruik door andere parkeerders uit de buurt. Dit komt tegemoet aan het beleid om de parkeerbehoefte op de openbare weg te beperken door het bevorderen van het gebruik van aanwezige garages.

Elke woning heeft een eigen berging. Verder is er in het bouwplan een gemeenschappelijke fietsenstalling op maaiveld opgenomen met een capaciteit van 370 plaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de stallingsbehoefte.

De stalling ligt op maaiveld en is goed bereikbaar, direct vanaf de openbare weg met 2 ingangen en zonder hoogteverschillen.

Uw bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

Ten aanzien van het ontwerp gewijzigde vaststelling (ex artikel 6:19 Awb) omgevingsplan Binckhorst (herstelbesluit), het volgende.

Na de vaststelling van het omgevingsplan Binckhorst is gebleken dat, met de nu in het omgevingsplan opgenomen geurzones, de geurbelasting ten gevolge van de uitstoot uit de schoorsteen van de Haagse Asfaltcentrale (HAC) op grotere hoogtes niet is geborgd in de planregels van het omgevingsplan. Het is daarom noodzakelijk om de regels ten aanzien van geur aan te passen en aan te vullen met een regeling en norm voor geur op hoogte ten gevolge van de uitstoot uit de schoorsteen (in combinatie met een ophoging van de schoorsteen tot 70 meter). De gemeente heeft hiertoe een herstelbesluit genomen.

In het bouwplan bevindt de toevoer van ventilatie lucht voor de hoogstgelegen vloer (69 meter) zich op een hoogte van maximaal 72 meter. Op basis hiervan en de gevelafstand van 208 meter tot de schoorsteen van de HAC is de maximale bouwhoogte, zonder ventilatievoorzieningen 74 meter. De ontworpen woningen bevinden zich onder de vereiste hoogte van 74m en zijn dan ook in overeenstemming met het herstelbesluit.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Beoordeling activiteit 'Uitweg'

De aanvrager wil ten behoeve van het bouwplan op het perceel aan de Saturnusstraat, hoek Melkwegstraat (project Frank is een Binck), aan de zijde van de Saturnusstraat een uitweg realiseren.

Toetsingskader

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg wordt ingevolge artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:84 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag beoordeeld op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving.

Ingewonnen adviezen

Advies van de wegbeheerder van het stadsdeel dd. 21 april 2020:

De wegbeheerder gaat akkoord met het aanleggen van de uitweg. De bruikbaarheid van de weg en de veiligheid en doelmatigheid daarvan worden door de uitweg niet nadelig beïnvloed.

De uitritten dienen te zijn voorzien van een dusdanige constructie zodat deze ook herkenbaar zijn voor de weggebruiker en passen in het wegbeeld. Het is de wens om de overrijdbaarheid van het trottoir, bij de in- en uitritten, te voorzien van duurzame elementenverharding die bestendig zijn tegen veelvuldig autogebruik. De verharding dient ook bestand te zijn tegen wrijving bij het manoeuvreren van auto- en vrachtverkeer. Voor de toepassing van de in- en uitritten dienen de uitgangspunten van het HOR aangaande de juiste draaicirkels in acht te worden genomen.

Advies van DSO, afdeling Mobiliteit dd. 24 februari 2020:

De afdeling Verkeer & Infra van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling gaat akkoord met het aanleggen van de uitweg. De maatvoering voldoet aan de gestelde eisen en het aanleggen van de uitweg gaat niet ten koste van parkeerplaatsen.

Eindoordeel activiteit 'Uitweg'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Uitweg'. Met betrekking tot deze activiteit vragen wij uw aandacht voor de volgende voorschriften en bepalingen:

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in de wegenbouw uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken, goedgekeurde werktekening. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van het Klant contactcentrum.

De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitweg moeten minimaal 8 cm dik zijn. De aansluiting van de elementenverharding van de uitweg op asfalt dient volgens richtlijnen 'Handboek openbare ruimte van de Gemeente Den Haag' uitgevoerd te worden. De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating.

Verder wijzen wij u erop:

De verplaatsing van een straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemel-waterafvoer kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering en Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de Gemeente Den Haag rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl

De verplaatsing van openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van aanvrager in overleg met de wegbeheerder van het betreffende stadsdeel en de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

Indien gewenst kan op kosten van de aanvrager voor het aanleggen van de uitweg gebruik worden gemaakt van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf. Een offerte kan aangevraagd worden via werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl

Beantwoording van de ingekomen zienswijze.

Het ontwerpbesluit voor het bouwen van 205 woningen met bergingen en gedeelde fietsenstallingen, 612 m² horeca, 4.243 m² kantoren, parkeergarage (196 parkeerplaatsen) en een daktuin ter plaatse van Saturnusstraat ongenummerd hoek Melkwegstraat ongenummerd (Frank is een Binck) en de daarbij behorende bescheiden hebben met ingang van 30 november 2020, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

In de zienswijze wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Samengevat heeft de zienswijze betrekking op het volgende:

1. In het ontwerpbesluit wordt gesproken van kantoren. In de tekeningen bij het ontwerpbesluit zijn de betreffende ruimten evenwel aangewezen als commerciële ruimte. Het is reclamanten niet duidelijk welke functies nu worden beoogd en vergund;
2. In het GIS-systeem is zichtbaar dat de norm voor woningen in de sector 'overig' is overschreden. Het is reclamanten niet duidelijk hoe dit zich verhoudt tot de 102 te vergunnen vrijesectorwoningen in het bouwplan;
3. Er is sprake van parkeeroverlast rondom de percelen van reclamanten. Reclamanten vrezen daarom voor nog grotere overlast tijdens en na realisatie van het bouwplan. De omstandigheid dat de parkeergarage in de Melkwegstraat schuin tegenover reclamanten zal verdwijnen draagt hieraan bij. In de stukken ontbreekt een berekening waaruit volgt dat het aantal fietsparkeerplaatsen en het aantal autoparkeerplaatsen aan de toepasselijke beleidsregels voldoet. Om zorgen omtrent parkeeroverlast weg te nemen, wordt verzocht in het ontwerpbesluit te verduidelijken dat inderdaad aan de betreffende normen wordt voldaan (welke normen zijn gehanteerd, op basis van welke berekening is tot deze conclusie gekomen, hoe is rekening gehouden met bezoekers, etc.). Ook wordt verzocht te verduidelijken hoe de te verdwijnen parkeerplaatsen in de parkeergarage aan de Melkwegstraat worden gecompenseerd en hoe parkeeroverlast wordt voorkomen tijdens de bouwfase van Frank is een Binck;
4. In het windhinderonderzoek is geen rekening gehouden met het plan van reclamanten. Verzocht wordt alle relevante plannen in samenhang te bezien en zodoende ook het plan van reclamanten hierin mee te nemen. Verder volgt uit het verrichte onderzoek dat de windhinder ter hoogte van de Saturnusstraat als gevolg van het ontwerpbesluit verslechtert van windklasse A naar windklasse C. De windhinder aan de gevel van cliënten langs de Saturnusstraat is zelfs slechter dan aan de gevel van het bouwplan Frank is een Binck. Aangezien zich op deze hoogte op dit moment de entree van de bedrijfsgebouwen van reclamanten bevindt, én in de nieuwe situatie de ingang van de (bezoekers)passage op deze plek zal worden gepositioneerd, is deze verslechtering van het windklimaat een ongewenste situatie. Verzocht wordt op dit punt nadere maatregelen ter beperking van de windhinder voor te schrijven;
5. In de stukken is geen bezonningsonderzoek opgenomen, zodat voor reclamanten niet bekend is wat de gevolgen van bezonning voor hun percelen zijn. Verzocht wordt alsnog de effecten te bezien, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de toekomstige woningbouw op hun percelen. Door de positionering van de Toren vindt er een onevenredige beperking van dag- en zonlicht plaats;
6. Het Van Klingereren Paviljoen wordt als een aanwinst voor de omgeving gezien. De uitwerking/uitstraling van de overig deel van het bouwplan – onder meer de gevelopbouw en -afwerking van de Schijf en de Toren – sluit echter niet in voldoende mate aan op het industriële karakter van het gebied;

7. Vanaf het perceel van reclamanten is een grotendeels dichte gevel van de Schijf zichtbaar. Reclamanten hebben ook zicht op en in- en uitrit van de (donkere) parkeergarage. In de tekeningen is de afwerking van dit deel van het gebouw onvoldoende zichtbaar. Een groene gevelafwerking aan de zijde aan de Saturnusstraat ontbreekt;
8. Het lijkt bedoeld dat de laad- en losplekken direct tegenover de voorgevel van reclamanten gesitueerd gaan worden;
9. In het ontwerpbesluit is onvoldoende besproken om welke reden verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte noodzakelijk is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt geacht. Naar het oordeel van reclamanten kan bovendien van een aanvaardbare stedelijke inpassing van de extra hoogtes op deze locatie uitsluitend sprake zijn indien aan de overzijde van de Saturnusstraat – namelijk op het perceel van reclamanten – een vergelijkbare hoogte wordt toegestaan;
10. Uit de stukken blijkt dat het de bedoeling is een deel van de parkeerplaatsen in de toekomst beschikbaar te stellen voor extern gebruik. Dat is uiteraard interessant, mits die parkeerplaatsen toekomstbestendig zijn, implicerende voorzien van elektriciteit. De vraag is zodoende te borgen dat het aan te leggen elektranet zwaar genoeg is om in de toekomst meer laadpalen te plaatsen, dan wel dat de 20 parkeerplaatsen voor elektrische auto's niet aan één adres/eigenaar worden gekoppeld, maar te allen tijde voor algemeen gebruik beschikbaar blijven;
11. Uit het ontwerpbesluit wordt niet duidelijk op welke wijze wordt voorzien in duurzame energie. Gelet op alle voorziene ontwikkelingen in het gebied, waaronder die van cliënten, wordt verzocht naar oplossingen te zoeken die bij voorkeur gezamenlijk kunnen worden uitgevoerd, maar in ieder geval niet tot belemmeringen voor buurpercelen leiden (o.a. interferentie en bodemvervuiling) en reclamanten hierbij te betrekken;
12. Als gevolg van de 197 parkeerplaatsen en 370 fietsparkeerplekken voorziet het bouwplan in verkeersbewegingen. Ook vanwege laden en lossen en de vuilophaaldienst zullen er verkeersbewegingen zijn. Bovendien wordt dit gedeelte van de Saturnusstraat verder ontwikkeld, waaronder het perceel van reclamanten, zodat een grotere verkeersdruk op het wegennetwerk op korte termijn voorzienbaar is. Uit de stukken is niet op te maken op de afwikkeling van het verkeer op en vanaf de Saturnusstraat richting de Melkwegstraat-Maanweg en vice versa is onderzocht en voldoende is geborgd;
13. Reclamanten verzoeken om te borgen dat het laden en lossen volledig in de parkeergarage wordt opgelost zoals dat in het stuk 'Toelichting aanvraag omgevingsvergunning' is beschreven voor de horecafunctie in het Van Klingereren Paviljoen;
14. Uit het ontwerpbesluit volgt niet op welke wijze rekening is gehouden met het effect van koplampen van verkeer uit de parkeergarage, de forse afname van (zon)licht in de bedrijfsgebouwen van reclamanten en sociale veiligheid in de 'nis' van de entree van de parkeergarage. Verzocht wordt om deze effecten alsnog te onderzoeken en zo nodig nadere voorwaarden aan de vergunning te koppelen;
15. Reclamanten vernemen graag of er een planschaderisicoanalyse is opgesteld. Nu de bouwmogelijkheden toenemen, is niet uitgesloten dat reclamanten planschade zullen leiden.

Ten aanzien van deze zienswijze overwegen wij als volgt:

- ad 1. Het plan omvat de realisering van kantoren, niet van commerciële ruimte in het algemeen. Dit is in het definitieve besluit verduidelijkt;
- ad 2. In artikel 5.4 van het omgevingsplan zijn reeds toegekende reserveringen opgenomen. Daaronder ook de reservering voor 214 woningen in het bouwplan Frank is een Binck.

- Deze reservering is beoordeeld en toegekend bij de vaststelling van het omgevingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning put vervolgens uit de gereserveerde gebruiksruimte. Dat op een later tijdstip niet voldoende gebruiksruimte wordt weergegeven in de Monitor heeft daarom geen betrekking op de gebruiksruimte voor de onderhavige aanvraag;
- ad 3. Voor de parkeerberekening zijn de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen CID en Binckhorst gebruikt. Zie voor de precieze normen RIS306160. Zie voor het besluit om voornoemde parkeernormen te hanteren RIS304491. Op basis van deze normen heeft het plan een autoparkeerbehoefte van 157 parkeerplaatsen. In deze behoefte wordt geheel voorzien door de parkeergarage. Ten behoeve van het fietsparkeren voldoet het plan aan de fietsparkeernormen door middel van een ondergrondse stallingsgarage met 270 plaatsen, plus een externe berging per aanwezige woning. In de normen die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen CID en Binckhorst en de Nota fietsparkeernormen wordt ook rekening gehouden met bezoekerspercentages. Nu het plan de eigen parkeerbehoefte volledig oplost hebben in de toekomst te verdwijnen parkeerplaatsen geen relevantie voor het plan. Daarnaast is de huidige parkeergarage in de Saturnusstraat geen openbare garage, maar wordt deze uitsluitend door KPN gebruikt. Een eventuele opheffing van deze parkeergarage heeft dus niet tot gevolg dat er minder openbare parkeercapaciteit is. De bouwfase en gevolgen van de bouwfase voor de omgeving maken geen onderdeel uit van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Als voor de bouw delen van de openbare ruimte, waaronder openbare parkeerplaatsen, gebruikt moeten worden, dan dient de initiatiefnemer hieromtrent de relevante vergunningen m.b.t. de openbare ruimte aan te vragen;
- ad 4. Alle relevante plannen worden in samenhang gezien, maar de toetsing van een vergunningaanvraag wordt begrensd door het van toepassing zijnde toetsingskader zoals dat geldt op het moment van de beschikking. Toekomstige plannen van derden vormen geen weigeringsgrond voor de onderhavige aanvraag. Er is daarom geen aanleiding om uit te gaan van de situatie waarin ter plaatse van de nu aanwezige parkeergarage een ander gebouw is gerealiseerd. Ten aanzien van windhinder merken wij op dat enige toename van windhinder bij bebouwing van meer dan 40 meter hoog onvermijdelijk is, maar dat uit de aangeleverde windhinderonderzoeken blijkt dat de toekomstige situatie op alle punten aanvaardbaar is. Voor slentergebied zoals de Saturnusstraat blijft er ook met windklasse C sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- ad 5. Bij de aanvraag is een bezonningsonderzoek gevoegd waaruit blijkt dat het bouwplan volledig aan de Haagse bezonningsnorm voldoet. Wij merken in dit verband op dat de Haagse bezonningsnorm toeziet op de bezonningsituatie van woningen in de omgeving van het bouwplan, en niet op de bezonningsituatie van overige gebruiksfuncties zoals kantoren, bedrijfsgebouwen of parkeervoorzieningen. Er is inderdaad sprake van enige schaduwwerking aan de overzijde van de Saturnusstraat, maar hier bevinden zich in de huidige situatie geen woningen;
- ad 6. Ter beoordeling van de esthetiek van het bouwplan en de inpassing ervan in de omgeving hebben wij het bouwplan voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie van Den Haag. De Commissie heeft op 29 juli 2020 positief geadviseerd over het bouwplan. Wij nemen het advies van de Commissie over. Hoewel beoordelingen van het uiterlijk van bouwplannen altijd een bepaalde mate van subjectiviteit bevat, zullen wij bij verschillende meningen in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen aan het oordeel van de Welstandscommissie. De volumes van het bouwplan passen voorts binnen de bouwruimte die het geldende omgevingsplan biedt, behoudens enkele plaatselijke overschrijdingen van niet meer dan 4 meter. Deze overschrijdingen hebben naar ons oordeel geen negatieve gevolgen voor de uitstraling van het gebouw en de omgeving;

- ad 7. Het is onvermijdelijk dat het uitzicht in een stedelijke omgeving verandert. Er is geen recht op blijvend vrij uitzicht. Dat het uitzicht vanaf de locatie van reclamanten verandert kan er daarom niet toe leiden dat de gevraagde vergunning geweigerd wordt. De stelling dat de afwerking van een van de gevels onvoldoende zichtbaar is volgen wij niet. Aanvrager heeft voldoende gegevens aangeleverd om het bouwplan te kunnen beoordelen;
- ad 8. Er zijn in het plan geen specifieke laad- en losplekken aangegeven, maar in de Saturnusstraat ligt een laad- en losstrook die voor het voorliggende bouwplan gebruikt kan worden. Verder is de parkeergarage toegankelijk voor bestelbussen en biedt ook deze locatie mogelijkheden voor laden en lossen;
- ad 9. Reclamanten hebben niet onderbouwd waarom er alleen sprake kan zijn van een aanvaardbare stedelijke inpassing als ook aan de overzijde van de straat een hogere bouwhoogte wordt toegestaan. Elk plan wordt beoordeeld op de eigen inhoud en het op het moment van de procedure geldende omstandigheden. Mochten reclamanten een aanvraag doen voor een bouwplan dat de toegestane bouwhoogten aan de overzijde van de straat overschrijdt, dan zal op dat moment bezien worden of ook die overschrijding vergund wordt. Het overschrijden van de toegestane bouwhoogte kan gesaldeerd worden met andere thema's. Bij de aanvraag is een salderingsvoorstel gevoegd dat door ons beoordeeld is. Zie voor de overwegingen ten aanzien van de strijdigheden met het geldende omgevingsplan de kop 'Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in het besluit;
- ad 10. Dat het surplus van de parkeercapaciteit mogelijk openbaar ter beschikking wordt gesteld is geen verplichting uit wet- en regelgeving, geen onderdeel van het toetsingskader van de vergunningaanvraag en geen voorwaarde voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Met uitzondering van eisen die het Bouwbesluit stelt aan de aanwezigheid van leidingdoorvoeren voor oplaadpunten kunnen en zullen over oplaadplaatsen geen voorwaarden aan de vergunning verbonden worden;
- ad 11. De aanvraag voldoet aan de EPC-eis die in het Bouwbesluit is opgenomen alsmede aan de zwaardere EPC-eis die in het omgevingsplan is opgenomen. Om aan deze zwaardere eis te voldoen maakt bovendien een zonnepanelenpartij deel uit van het bouwplan. Als reclamanten de wens hebben om gezamenlijk uitvoerbare voorzieningen ten behoeve van duurzame energie te realiseren, dan raden wij reclamanten aan hierover in overleg te treden met de aanvrager. Voor verplichtingen hiertoe is in de vergunning geen plaats. Hoe het bouwplan zorgt voor interferentie of bodemvervuiling heeft reclamant niet duidelijk gemaakt;
- ad 12. Door de ligging van het plan dichtbij bushaltes en het feit dat treinstation Den Haag Hollands Spoor vanaf de projectlocatie makkelijk te bereiken is, is de verwachting dat de gebruikers van het pand veel gebruik zullen maken van het openbaar vervoer. Deze verplaatsingen komen in plaats van de te verwachten verkeersbewegingen van het bouwplan en zorgen voor een te verwachten reductie van 15% in het autobezit. Het aantal te verwachten verkeersbewegingen met de auto is geschat op 1356 per dag. De Saturnusstraat en zijn verbindingen hebben ruim voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te kunnen ontsluiten;
- ad 13. In de door de aanvrager aangeleverde toelichting wordt aangegeven dat de parkeergarage toegankelijk is voor bestelbusjes en ook goede mogelijkheden biedt voor laden en lossen. Aan de vergunning zal echter niet de voorwaarde verbonden worden dat al het laden en lossen ten behoeve van de horeca in het gebouw ook in de parkeergarage plaatsvindt. Laden en lossen in de strook langs de Saturnusstraat is eveneens een aanvaardbare oplossing;
- ad 14. De effecten van koplampen van verkeer uit de parkeergarage en de sociale veiligheid nabij de entree van de parkeergarage zijn inderdaad niet onderzocht. Er is in het algemeen geen sprake van gevolgen van koplampen bij parkeergarages voor de ruimtelijke ordening. Tevens is er op het moment geen reden om aan te nemen dat er zich een onveilige of oncontroleerbare situatie voordoet ter hoogte van de entree van de parkeergarage. Mocht hier in de toekomst

toch sprake van zijn, dan is dat naderhand nog op te lossen met bijvoorbeeld meer verlichting of cameratoezicht. De effecten van het bouwplan voor de bezonning van omliggende bebouwing is wel onderzocht en voldoet aan de Haagse bezonningsnorm. Daarbij merken wij op dat de Haagse bezonningsnorm alleen bescherming geeft ten aanzien van de bezonning op panden met woonfuncties. Vermindering van de bezonning van bedrijfsgebouwen is niet aan normen gebonden;

- ad 15. Mocht er na verlening van het definitieve besluit naar de mening van reclamanten sprake zijn van planschade die direct volgt uit de verlening van de gevraagde vergunning, dan kunnen reclamanten een verzoek tot gedeeltelijke vergoeding van de geleden schade richten aan ons college. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag doet dit gegeven echter niet ter sprake. De mogelijkheid dat zich planschade voordoet vormt geen blokkade voor het verlenen van de vergunning.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, heeft de ingediende zienswijze geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.