



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit tussen Binckhorstlaan 249 en Capellalaan

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202022123/8563678

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Op 23 december 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woontoren met 294 woningen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen in de plint Trekvlizzone 1A (BinckBlocks), 9 woningen en parkeergarage met 531 parkeerplaatsen Trekvlizzone 1B (BinckPark) en het realiseren van een in-of uitrit tussen Binckhorstlaan 249 en Capellalaan. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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 onder voorwaarden kan worden verleend.

De gemeenteraad heeft ingestemd met de verklaring van geen bedenkingen.

Het ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd]

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2036,2038,2039, 2043, 2049, en gedeeltelijk 2034 en 2040.

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

Activiteit 'Bouwen'

De aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan "Chw Omgevingsplan Binckhorst" waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Transformatiegebied' en de gebiedsaanduiding 'Trekvlizone', alsmede de functieaanduiding 'primaat woonfunctie' en de bouwaanduiding 'bouwhoogte minimaal 22 m en maximaal 40 m met een hoogteaccent van 140 zijn opgenomen;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag houdt in het bouwen van een woontoren met 294 woningen, 300 m² detailhandel en 600 m² maatschappelijke dienstverlening in de plint Trekvlizone 1A -Binck Blocks, 9 woningen en parkeergarage met 531 parkeerplaatsen Trekvlizone 1B - Binck PARK en het realiseren van een in-of uitrit tussen de Binckhorstlaan 249 en de Capellalaan.

Gebleken is dat de aanvraag op hoofdlijnen past in het geldende bestemmingsplan ten aanzien van de programmering, duurzaamheidsambities, stedenbouwkundige en planologische aspecten, mobiliteit, milieu, ecologie, water, externe veiligheid, windhinder en bezonning en het Ruimtelijk Raamwerk Trekvlizone 2021, het ontwikkelperspectief naar een hoog stedelijk gemengd woon-werk en leefgebied en het gemeentelijke Mobiliteitsbeleid. De groene daktuinen, gevels, balkons en groen beplanting in en rondom het gebouw dragen bij aan de 'ontmoeting' in een klimaatadaptieve, natuurinclusieve en waterbergende groene inrichting.

De woontoren Binck Blocks en de parkeergarage BinckPARK zijn gewonnen tenders door middel van een door de gemeente uitgeschreven aanbesteding tenderprocedure en zijn in artikel 5.4 van de regels van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen als toegekende reserveringen. De woontoren wordt gerealiseerd ter plaatse van Trekvlizone Kavel 1A tussen de Binckhorstlaan 249 en de Capellalaan aansluitend op de parkeergarage Trekvlizone Kavel 1B - BinckPARK.

Bouwhoogte

De woontoren Binck Blocks kent een subtiel maar herkenbare verdeling in plint, stedelijke laag, toren en kroon met een bouwhoogte van 127 meter met in de plint kleinschalige detailhandel en maatschappelijke dienstverlening en de parkeergarage BinckPARK met een bouwhoogte van 25 meter met in de plint woningen.

Hiermee voldoet de aanvraag aan de beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit en Nota Eyeline Skyline van het omgevingsplan Binckhorst.

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt door de gemeente aangelegd en ingericht conform het Handboek Openbare Ruimte Binckhorst en het Plan Openbare Ruimte en Buitenruimte. Zie hiervoor het document RIS308744. Met de aanleg van de Callistoweg wordt de ondergrondse infrastructuur aangelegd en omvat een warmteleiding die dient als een collectief systeem. Alle te bouwen gebouwen zijn verplicht om aan te sluiten op het collectieve warmtenet.

De aanvraag voldoet hiermee aan het Handboek Openbare Ruimte van het omgevingsplan Binckhorst.

Parkeren

In de Binckhorst geldt de parkeernorm die overeenkomt met de richtlijnen van de Nota Parkeernormen en waar de vigerende parkeernormen worden gehanteerd. Uitgangspunt voor de verschillende kavelinitiatieven is dat het parkeren in pandig gerealiseerd moet worden. Zie hiervoor de documenten RIS181571 en RIS306160. Wij hebben conform de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 de parkeerbehoefte berekend.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie. In de parkeerbehoefte is voorzien door middel van:

- De parkeereis bedraagt 145 parkeerplaatsen op basis van dubbelgebruik, waarvan 22 parkeerplaatsen voor deelauto's. Dit wijkt enigszins af van het berekende aantal van 134 parkeerplaatsen (onder andere door andere gehanteerde aanwezigheidspercentages en het afzien van het parkeren door bezoek van de supermarkt).
- Voor de inzet van de deelauto's is een Letter of Intent aangeboden voor 22 deelauto's.
- In de parkeergarage BinckPARK wordt geheel voorzien met 531 parkeerplaatsen op eigen terrein. De onderbouwing van de stallingsbehoefte voor fietsen voor alle functies is voldoende en bedraagt 1093 plaatsen en is conform de geldende normen van het Bouwbesluit.
- Met de 566 stallingsruimtes in zowel het woon-werkgebouw Binck Blocks en 522 in de parkeergarage BinckPARK wordt geheel voorzien in het stallen van fietsen op eigen terrein. Ook is daarin de behoefte van scootmobielplaatsen bepaald waarvoor ruimte in de parkeergarage Binck Park wordt voorzien.
- De bereikbaarheid van de stallingen is inzichtelijk gemaakt door middel van het plan Openbare Ruimte.

De aanvraag voldoet daarmee aan de richtlijnen van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Programma

Het programma van de woontoren Binck Blocks bestaat uit 294 woningen, 300 m2 detailhandel en 600 m2 aan maatschappelijke dienstverlening. Het programma van de parkeergarage BinckPARK bestaat uit 9 woningen en 517 parkeerplaatsen. In totaal worden 303 woningen gerealiseerd. Er worden geen 30% sociale huurwoningen gerealiseerd. Wel wordt voorzien in de realisatie van 40% middeldure huurwoningen.

Het woon-werkgebouw wordt een nieuwe woonplek voor een brede doelgroep. Door de grote variatie in typologie van de in totaal 303 woningen en woninggrootte is er een groot divers aanbod. Er worden middeldure, vrije huursector woningen en vrije koopwoningen voor starters, gezinnen, 50-plussers en expats gerealiseerd.

Het aantal woningen wordt als volgt gespecificeerd:

Binck Blocks

121 middeldure huurwoningen (40%);

91 vrije huursectorwoningen (30%)

82 koopwoningen (28%)

Binck PARK

9 vrije koopwoningen (100%)

De primaat woonfunctie betreft gebieden met het accent op wonen. Uitgangspunt van het economisch programma is dat het bij voorkeur het wonen ondersteund. Er is een SPAR supermarkt op de begane grond gereserveerd, wat goed past in een woonomgeving. De SPAR voldoet wat betreft m2 aan de beleidsregels en blijft onder de 300m2. Binck Blocks is daarnaast ook gelegen in de zone Binckhorst Avenue. Voor de zone grenzend aan de Binckhorstlaan geldt dat op de begane grondlaag uitsluitend niet-woonfuncties zijn toegestaan. De hoofdentree van het gebouw en de woningen ligt op de hoek van het gebouw aan de Binckhorstlaan. Hiermee past de invulling van de begane grond aan de eisen die worden gesteld in de zone Binckhorst Avenue. Op de eerste tussenverdieping en tweede verdieping wordt ruimte gereserveerd voor niet commerciële maatschappelijke dienstverlening zoals onderwijs, medische en maatschappelijke zorg, buurthuis, bibliotheek en andere culturele voorzieningen.

Op de begane grond van de parkeergarage BinckPARK worden op de begane grond woningen gecreëerd, en in de parkeergarage wordt een mobility hub gerealiseerd dit is toegestaan in het primaat wonen.

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

Op grond van artikel 4 lid a van de planvoorschriften is het verboden zonder voorafgaande omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 7.1, 8.1, 9.1, 10.1 en 11.1 aan te vangen en/of te veranderen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet voor wat betreft het overschrijden van de gevellijn (voorgevelrooilijn) met 2,5 meter.

Op grond van het omgevingsplan is het niet mogelijk af te wijken van de vastgestelde gevellijn (voorgevelrooilijn). Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

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

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan de randvoorwaarde van artikel 7.2.6, lid c en de Beleidsregel Woonkwaliteit van het omgevingsplan voor wat betreft het niet realiseren van 30% sociale huurwoningen in de woontoren. 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'.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan de algemene randvoorwaarden als bedoeld in artikel 7.2.1, lid c van het omgevingsplan voor wat betreft het overschrijden van de gecumuleerde geluidbelasting van het woongebouw tot maximaal 55dB.

Wij zijn bereid deze afwijking onder voorwaarden 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'.

Ingewonnen adviezen:

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 18 januari 2022, kenmerk ODH-2021- 00006833 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.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop door het bevoegd gezag van de Wet bodembescherming is ingestemd met het saneringsplan of 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.

Stikstofdepositie

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 10 augustus 2020 aangegeven, - voor wat betreft de gebruiksfase - 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 vergunningsplichtig is op grond van de Wet natuurbescherming. Een verklaring van geen bedenkingen voor het onderdeel Natura 2000-activiteit is dan ook niet nodig.

P.M. AERIUS-berekening voor wat betreft de bouwfase.

Redelijke eisen van welstand

De welstands- en monumentencommissie heeft op 14 juli 2021 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie constateert dat het voorstel bestaat uit twee gebouwen, ontworpen door twee architecten, beide voorzien van een door een (derde) landschapsarchitect ontworpen daktuinen. De commissie heeft de twee gebouwen afzonderlijk en in samenhang beoordeeld.

De commissie spreekt haar grote waardering uit voor het ambitieniveau van de architecten en de ontwikkelaar. De gebouwen en het landschap in en op de gebouwen vormen een sterk ensemble dat van de grote tot de kleine schaal een hoogwaardige toevoeging aan de Binckhorst is.

De commissie benadrukt de noodzaak de hoge ambitie vast te houden en waar te maken. Een plaatselijke afschaling kan ervoor zorgen dat de sterke samenhang instort. Daarnaast benadrukt de

commissie het belang en de noodzaak van een mock-up van verschillende geveldelen. De commissie beoordeelt deze mock-up graag op enig moment en op locatie.

Binck Blocks

Het concept van verschillende buurten, de hoofdropzet met een duidelijke indeling van basement-lijf-kroon en de industriële architectuur overtuigen. De variatie per buurt in combinatie met de consistente toepassing van materialen, kleuren en detaillering maken een aantrekkelijke toren. De opzet en de architectuur zijn bijzonder geschikt voor hoogbouw en voor hoogbouw in de Binckhorst. De toren heeft bijzondere kwaliteiten op zichzelf en in de specifieke context van de Binckhorst. Het gevelontwerp is coherent, maar de gevels van de buurttuinen verspreid door de toren zijn dat nog niet. De commissie ziet verschillen tussen tekeningen en visualisaties. Deze 'binnengevels' ziet de commissie als een integraal onderdeel van het gevelbeeld. Zij kunnen verschillen van de buitengevels, passen bij de sfeer van de buurttuinen, maar de buiten- en binnenhuis moeten samenwerken.

Het alternatieve kroonontwerp – geen onderdeel van het ingediende ontwerp, maar wel getoond tijdens de beoordeling – is een duidelijke verbetering. De kroon blijft een verbijzondering, maar heeft meer rust en zorgt voor een evenwichtiger totaalbeeld. De commissie vraagt meer informatie over de bovenzijde van de kroon. Het vakwerk lijkt transparant, door de kroon is lucht zichtbaar, maar hoe verhoudt dit open beeld zich tot de toevoeging van PV-cellen.

BinckPARK

De uitwerking van de parkeergarage is minder ver dan de woontoren. De commissie mist belangrijke informatie en details, onder meer van de opbouw met de naam van de garage, van de entree van de garage en overhoekse details. Ook het reliëf/patroon van de lamellengevel vraagt nog aandacht. Deze gevel kan mooi en betekenisvol worden, maar is nu door de repetitie van het patroon te simpel. Lamellen met een toegevoegd reliëf kan effectief zijn, maar dit vraagt een grondige studie naar wat er uiteindelijk zichtbaar en herkenbaar is. Inzicht daarin ontbreekt nog.

Een goede landing van de gevels van de 9 woningen is belangrijk voor het slagen van de garage als geheel, maar is nog onduidelijk. Cruciaal is de aanwezigheid en de inrichting van een overgangszone tussen de straat en de gevel.

daktuinen

Het ontwerp en de uitwerking van de daktuinen is van een hoog niveau. Er is sprake van een waarlijk integraal plan. De gebouwen en het landschap vullen elkaar aan, functioneren samen, zowel ten behoeve van het gebruik door de bewoners als voor de oplossing van de biodiversiteits-/natuurinclusiviteitsopgave.

Zowel voor de tuinen van Binck Blocks als het dakpark van Binckpark ziet de commissie nog aandachtspunten. Bij de overdekte tuinen van Binck Blocks zijn voldoende licht en water belangrijk. Voor de begroeiing van de gevels lijkt niet altijd voldoende gronddekking aanwezig, bijvoorbeeld waar geplant wordt tegen of op de fundering van de gebouwen. Het landschap bovenop BinckPARK en tegen de gevel aan de Fokkersteeg is nog onvoldoende verwerkt in de (detail)tekeningen van de parkeergarage

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 13 juli 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Eerder heeft de commissie haar waardering uitgesproken voor het ambitieniveau van deze gecombineerde woontoren en parkeergarage. Zij spreekt opnieuw haar waardering uit, nu voor de doorwerking van de twee gebouwwontwerpen en de dak- en geveltuinen. Het concept is helderder en sterker geworden en de uitwerking overtuigt.

Binck Blocks

De op 14 juli 2021 benoemde aandachtspunten zijn goed opgelost. De kroon van de toren is een krachtig element geworden, waarin de PV-panelen goed zijn geïntegreerd. De bekleding van de gevels van de buurttuinen is aangepast naar panelen een bij de gevels van de toren aansluitend rood. Dit zorgt voor een coherent gevelbeeld, waarin de buiten- en de binnenhuis samenwerken. De commissie mist informatie over de verdeling van deze panelen, het nadenpatroon en de bevestiging van de panelen. Het verlichtingsplan van de buurttuinen moet een onderdeel zijn van deze uitwerking. De commissie constateert daarnaast dat nog niet alle wijzigingen zijn verwerkt in de detailtekeningen.

Binckpark

De uitwerking van de lamellengevel met een voor dit gebouw ontworpen letter en patroon maakt de gevel spannend, industrieel en elegant tegelijkertijd. In de verdere uitwerking ziet de commissie nog onduidelijkheden en omissies, bijvoorbeeld ter plaatse van de entree van de parkeergarage, de loggia's van de 9 woningen en de precieze vormgeving van de pergola op het dak.

Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de landing van de 9 woningen. Met de nu voorgestelde zwarte blokken kan zij niet instemmen. De commissie suggereert een oplossing in de inrichting van de buitenruimte, gecombineerd met een te openen pui om interactie tussen de begane grond en de stoep/straat mogelijk te maken.

De commissie benadrukt opnieuw het belang en de noodzaak van een mock-up van verschillende geveldelen. De commissie beoordeelt deze mock-up graag op enig moment en op locatie.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen en heeft u wederom gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 15 december 2021 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 20 oktober 2021 heeft de commissie ingestemd met het ontwerp van de woontoren, de parkeergarage en de tuinen. De enkele aandachtspunten die toen genoemd zijn, zijn overtuigend opgelost. De commissie ziet een hoogwaardig ensemble van twee gebouwen en dak- en geveltuinen.

De bekleding van de gevels van de zgn. buurttuinen is verder uitgewerkt, zowel voor wat betreft de verdeling van de panelen, de detaillering als (de integratie van) de verlichting. Hiermee wordt het gebouw als consistent geheel.

Ook de uitwerking van de parkeergarage is aangevuld. De aangevulde details zijn in lijn met de eerder beoordeelde detaillering en dragen bij aan een eenduidig totaalbeeld. De aanpassing van de gevels/puilen van de negen woningen in de plint van het parkeergebouw beoordeelt de commissie als een verbetering. De mogelijkheid tot interactie en de markering van de Delftse stoep (zoals te zien op de impressie, nog niet alle tekeningen zijn hierop aangepast) leiden tot een beter landing van de woningen.

De commissie benadrukt het belang en de noodzaak van een mock-up van verschillende geveldelen. De commissie beoordeelt deze mock-up graag op enig moment en op locatie.

Wij nemen het advies van de Welstands- en monumentencommissie over

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onder voorwaarden kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor).

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

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend middels het omgevingsloket. U kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen het kenmerknummer: 202022123.

De volgende constructieve gegevens:

- de constructietekeningen en berekeningen, inclusief detaillering;
- de faseringstekeningen en een faseringsplan met de benodigde compensatiemaatregelen om de veranderende krachtenverdeling ten gevolge van zettingen en zettingsverschillen tijdens de bouw te kunnen opvangen;
- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste 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;
- applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;
- inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
- rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.
- de gegevens waaruit blijkt dat de constructie voldoet met betrekking tot ontploffingsdruk;
noot: In ruimtes met op gasgestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB. De omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk.
- 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 glaskogelzak-slingerproef.
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld 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 composietmaterialen moeten worden ingediend:
 - specificaties van materialen en bevestigingen;
 - certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.
 - 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 constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
- een bemalingsrapport met als uitgangspunt een zeer plaatselijke en zeer kortdurende bemaling en de invloed hiervan op de grondwaterstand in de omgeving (isohypsen). Een algehele bemaling is niet toegestaan. De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand.
- een grondmechanisch advies over de waterremmende lagen met waterbezwaar en aanvullende maatregelen;
- een uitgewerkt voorstel voor een pompproef;
- de gegevens van de grondwaterstand;
- een uitvoeringsplan voor de bemaling en voor de eventueel benodigde retour-bemaling;
- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
- de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
- een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
- een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten; In het monitoringsplan dienen signaleringswaarden en grenswaarden te worden vastgesteld voor de toegestane verplaatsingen. Tevens dient er de frequentie van de te verrichten metingen te worden vastgesteld. De metingen dienen te worden verricht in alle bouwstadia, zowel vooraf als achteraf de bouwwerkzaamheden. De resultaten dienen direct te worden geanalyseerd. De interpretatie van de meetresultaten dient te worden gerapporteerd aan de buitendienst inspecteur van DSO/V&T/Team Toezicht.
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden. Herstelmaatregelen moeten worden voorgesteld in een calamiteitenplan.

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 brandveiligheidsgegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering ter goedkeuring worden ingediend in het omgevingsloket middels uploaden via www.omgevingsloket.nl.

Nog in te dienen gegevens

U moet de volgende gegevens ter goedkeuring aanbieden voordat u met de uitvoering begint:

- Voorstel geografisch paneel
- Voorstel exacte uitvoering blusleidingen.
- Voorstel uitvoering commandoruimte.
- Aanvraag doormelding regionale alarmcentrale
- Opgaaf brand- en rookklasse materialen constructie onderdelen

Artikel 3.1 Nader in te dienen bouwfysische gegevens:

Windhinder

Wij zijn akkoord onder voorwaarde waarin wordt gewaarborgd dat alles in de praktijk ook goed zal zijn. Door een scherm te plaatsen bij de ingang van de nabijgelegen Giga autopoetsbedrijf aan de Binckhorstlaan is het aannemelijk dat de windklasse C wordt behaald en aan de eisen wordt voldaan. Wij zijn akkoord onder voorwaarde dat dit scherm dient te zijn aangebracht voordat de werkzaamheden van de bouw met betrekking tot de hoogte boven de 75 meter komen.

De open-dichtverhouding van de parkeergarage is in de windhinderberekening opgenomen. Wij zijn akkoord onder voorwaarde dat in het bouwproces en bij de ingebruikname de stukken worden afgeleverd aan de eigenaar en dat geen wijzigingen plaatsvinden met een negatief effect op de windsituatie. De bomen met hun afmeting en volume volgens de windhinderberekening dienen te worden goedgekeurd en vastgelegd door de gemeente Den Haag, Dienst Stadsbeheer.

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

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- De omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Het bouwveiligheidsplan;
- 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 voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
Het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld te mailen aan oloaanvraag@denhaag.nl.

Veiligheidsrisico's en wettelijk kader

Algemeen

In de rapportage brandveiligheid parkeergarage (Nieman 20200013/19739 d.d. 13-04-2022) worden de volgende onderdelen beschreven voor een gelijkwaardige invulling van afdeling 2.2, 2.10 van het Bouwbesluit en het restrisico: het capafi model, de traveling fire en de NEN2443.

Met deze onderbouwing gaat de Veiligheidsregio Haaglanden niet akkoord.

Echter, de conclusie van het hoofdstuk “restrisico” waarbij de aanvrager en gebouweigenaar op de hoogte zijn van deze restrisico's in combinatie met de ontruiming van de woningen is wel akkoord bevonden, als gelijkwaardige invulling voor afdeling 2.2 en 2.10 van het Bouwbesluit.

Voor het project Trekvlizzone 1C - Linck zijn bij de laatste aanvraag (april 2022) een aantal voorzieningen op tekening weergegeven die verwacht worden van het bouwwerk BinckPARK. Echter, deze tekeningen en voorzieningen komen niet overeen met elkaar. Omdat het bouwwerk BinckPARK op zichzelf voldoet (onder voorwaarden) aan de regelgeving, ligt de verantwoording om eventueel voorzieningen te delen tussen de bouwwerken bij de aanvrager/gebruikers om deze met elkaar af te stemmen. N.B.: indien dit invloed heeft op het ontwerp dan zal een nieuwe beoordeling plaats moeten vinden.

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.

U moet de volgende maatregelen nemen:

1. De VRH adviseert om nog even goed te kijken naar de schachten. Zo is er door de verplaatsing van de sprinklerpompruimte een schacht gekomen naar bovenliggende bouwlagen (stramien B). Deze is op tekening niet brandwerend aangegeven maar staat wel in directe verbinding met de pompkamer die vanuit voorschriften een brandwerendheid moet bezitten van 60 minuten en daarmee ook de schacht. Daarnaast graag aandacht voor de schacht ter hoogte van stramien C op de 2de verdieping.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

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

U moet de volgende maatregelen nemen:

1. Rookmelders conform NEN 2555 in de studio's (t.p.v. de parkeergarage) op tekening aanbrengen, zoals bedoeld in artikel 6.21.
2. De locatie van het Geografisch paneel moet in overleg met de Veiligheidsregio Haaglanden bepaald worden. Daarnaast dient er een voorstel van het geografisch paneel aan de Veiligheidsregio Haaglanden te worden verstuurd, wanneer deze akkoord is kan deze aangebracht worden.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- De verticale bouwputafscheiding moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De verticale bouwputafscheiding langs de belendingen moet trillingsarm en niet grond ontspannend worden uitgevoerd.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand.
- De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt:
 - De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden.
 - Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.

noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd.

- 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;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloopterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden.
- Trillingen veroorzaakt door bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten, overeenkomstig de Wet geluidhinder, niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006.
- Bij het heien van palen moet gebruik worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling.
- Indien voor het inbrengen van damwanden methodes worden gebruikt om de grondweerstand tijdelijk te verminderen moeten de gegevens vooraf worden ingediend.

noot: In het geval van voorboren moet tijdens het loswoelen van de grond bentonietspoeling worden geïnjecteerd of de gaten direct worden gevuld met cementbentoniet.

noot: In het geval van fluïderen moet de methode en de diepte vooraf worden vastgesteld.

Ook moeten er sonderingen worden uitgevoerd voor en na het indrukken van de damwanden om de invloed van het fluïderen op de korrelspanning te controleren.

- 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

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften van toepassing uit het bouwbesluit.

Vanuit de activiteit bouwen zijn daarbij de volgende voorwaarden van toepassing:

Voor het opgegeven gebruik is een gebruiksmelding vereist.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Beleidsregel 'Bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017'

Wij wijzen u erop dat u zich dient te houden aan de genoemde punten in artikel 3 van de beleidsregel en deze afstemt met de toekomstige bewoners.

Beheer gemeenschappelijke fietsen- en scootmobielbergen

Wij wijzen u erop dat u de toekomstige bewoners op de hoogte dient te brengen van de gestelde voorwaarden over het beheer van de fietsen- en scootmobielbergen, zoals verwoord in de 'beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017'.

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>

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>

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.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

Archeologische monumentenzorg

Bij de grondwerkzaamheden kunnen archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

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.

Om dossiers in te zien kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer 070 - 218 99 02.

Hoogheemraadschap van Delfland

Voor het onttrekken en infiltreren van grondwater is een melding en/of watervergunning benodigd van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het onttrekken en infiltreren van grondwater dient te voldoen aan de Beleidsregel Grondwateronttrekkingen en infiltraties alsmede de Algemene regels.

Voor alle (eventuele) lozingen op het oppervlaktewater en onttrekking (inname) vanuit het oppervlaktewater is ook afstemming danwel melding/watervergunning benodigd van het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit geldt zowel voor de uitvoeringsfase als eindsituatie.

Voor het graven en dempen van oppervlaktewater, aanleggen van bruggen en duikers, werken in de beschermingszones van watergangen is apart van de aanvraag omgevingsvergunning een watervergunning benodigd van het waterschap. Het ontwerp van nieuwe waterstaatswerken dient te voldoen aan de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Delfland.

U kunt via <https://www.hhdelfland.nl/ik-wil-een-vergunning> of via het Hoogheemraadschap van Delfland, Team Regulering en Planadvisering, Postbus 3061, 2601 DB Delft (015-2701888) nagaan of u een vergunning dient aan te vragen of dat een melding volstaat.

Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor een project dat ook meldingsplichtig is op grond van het Activiteitenbesluit. Het bevoegd gezag hiervoor is de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH).

Op uw bedrijfsactiviteiten zijn de artikelen van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling milieubeheer (Activiteitenregeling) van toepassing.

Uw inrichting en de activiteiten die daarin plaatsvinden moeten altijd voldoen aan de artikelen van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling.

Wet Natuurbescherming

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.

Wellicht dient u mitigerende maatregelen te treffen of wilt u op eigen initiatief rekening houden met de aanwezige flora en fauna. U kunt dan contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Team Duurzaamheid en Groen via 070-7259372.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Het bouwplan is getoetst aan het geldende ‘Chw Omgevingsplan Binckhorst’, waarin de bestemming ‘Transformatiegebied’ met de gebiedsaanduiding ‘Trekvlizone’ en de bouwaanduiding ‘bouwhoogte minimaal 22 m en maximaal 40 m met hoogteaccent van 140 m’ c.q. ‘bouwhoogte minimaal 20 m en maximaal 40 m met hoogteaccent van 70 m’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag in hoofdlijnen past in het geldende bestemmingsplan ten aanzien van de programmering, duurzaamheidsambities, stedenbouwkundige en planologische aspecten, mobiliteit, milieu, ecologie, water, externe veiligheid, windhinder en bezonning en het Ruimtelijk Raamwerk Trekvlizone 2021, het ontwikkelperspectief naar een hoog stedelijk gemengd woon-werk en leefgebied en het gemeentelijke Mobiliteitsbeleid. De daken, gevels, dakterrassen, balkontuinen, het atrium en groenbeplanting in en rondom het gebouw dragen bij aan de ‘ontmoeting’ in een klimaatadaptieve, natuurinclusieve en waterbergende groene inrichting.

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 30 september 2019.

Kostenverhaal

De aanvraag betreft een gewonnen tender door middel van een door de gemeente uitgeschreven aanbestedingsprocedure waarbij het Kostenverhaal via de gronduitgifte is verzekerd, derhalve is het kostenverhaal niet van toepassing op de aanvraag.

Het bouwplan is ten behoeve van de toepassing van de algemene verklaring van geen bedenkingen – op 9 maart 2023 in de gemeenteraad behandeld.

Het bouwplan is gelegen in de Trekvlizone met een gemengd stedelijk gebied waar het water het gebied tot een ruime en prettige leefomgeving maakt en het primaat wonen geldt. Binnen het primaat wonen wordt met bestuurlijke prioriteit de transformatie in de Binckhorst vormgegeven naar een hoog stedelijk gemengd woon-werkmilieu. Uitgangspunt van het programma is dat het bij voorkeur het wonen wordt ondersteund. De kantoor en horecafunctie aan de Binckhorstlaan past in de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoog stedelijk woon-, werk en leefgebied.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet voor wat betreft het overschrijden van de gevellijn (voorgevelrooilijn) met 2,5 meter.

Op grond van het omgevingsplan is het niet mogelijk af te wijken van de vastgestelde gevellijn (voorgevelrooilijn). Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

De gevellijn langs de Binckhorstlaan, ook wel de ‘Rooilijn Binckhorst Avenue’, is weergegeven in de verbeelding van het omgevingsplan (de plankaart) en via ruimtelijkeplannen.nl.

De verbeelding (de plankaart) toont een rooilijn welke ca. 2,5 meter afwijkt van de rooilijn op www.ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente heeft besloten om de buitenste lijn op de verbeelding van de plankaart aan te houden, hierdoor komt het gebouw 2,5 meter over de rooilijn te staan zoals weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl. Uitgangspunt is hier dat het trottoir tussen het gebouw en het fietspad minimaal 6,0 meter betreft én dat de overige te ontwikkelen plots langs de Binckhorstlaan goed kunnen aansluiten op de gekozen rooilijn ten behoeve van de continuïteit.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan de randvoorwaarde van artikel 7.2.6, lid c en de Beleidsregel Woonkwaliteit van het omgevingsplan voor wat betreft het niet realiseren van 30% sociale huurwoningen in de woontoren. 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.

Beleidsregel Woonkwaliteit

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan de randvoorwaarde van artikel 7.2.6, lid c en de Beleidsregel Woonkwaliteit van het omgevingsplan voor wat betreft het niet realiseren van 30% sociale huurwoningen in de woontoren die worden 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.

Gebleken is dat aanvraag eveneens niet voldoet aan de algemene randvoorwaarden als bedoeld in artikel 7.2.1, lid c van het omgevingsplan voor wat betreft het overschrijden van de gecumuleerde geluidbelasting van de te realiseren woningen in het woongebouw tot maximaal 55dB (buiten de 15 meter zone langs de Binckhorstlaan geldt een maximale geluidbelasting van 55 dB(A)).

Wij zijn bereid deze afwijking onder voorwaarden toe te staan en motiveren dit als volgt:
Overeenkomstig het vorenstaande dient voor het mogen afwijken van de regels van saldering per deelgebied gespecificeerd te worden binnen welke pijlers meerwaarde gecreëerd kan worden. Daarbij geldt één uitzondering. Afwijken van de regels ten aanzien van de geluidsbelasting, artikel 7.2.1, sub b en c, artikel 10.2.1 sub b, is alleen mogelijk als het aanpassen van het plan of treffen van geluidmaatregelen niet mogelijk is.

Indien duidelijk is aangetoond dat planaanpassing of geluidmaatregelen niet mogelijk is, kan vervolgens uitsluitend meerwaarde gecreëerd worden binnen de pijler 'duurzaamheid en vergroening'. Reden hiervoor is dat het niet wenselijk wordt geacht dat afwijken op het thema omgevingslawaaï, als onderdeel van een gezonde leefomgeving, kan worden 'gecompenseerd' met maatregelen op het gebied van dichtheid, flexibiliteit of de openbare ruimte. Een dergelijk salderingsvoorstel voorziet niet in een toename van de totale gebiedskwaliteit.

Door de Omgevingsdienst Haaglanden is vastgesteld dat voor het aspect geluidbelasting in de te realiseren woontoren voor de Trekvlietzone 1A - Binck Blocks bij 218 woningen en bij 3 woningen van de parkeergarage Trekvlietzone 1B- BinckPARK de geluidsnormen worden overschreden (buiten de 15 meter zone langs de Binckhorstlaan) geldt een maximale geluidbelasting van 55 dB(A)).

De parkeereis voor Binck Blocks en BinckPARK bedraagt samen 134 plaatsen waarvan 22 plaatsen voor deelauto's.

Voor saldering gaan wij uit van 30% van het aantal plaatsen van de parkeereis voor Binck Blocks en BinckPARK samen. In dit kader hebben wij voorgesteld om 41 oplaadpunten te plaatsen.

De oplaadpunten moeten dan direct beschikbaar zijn na oplevering van de gebouwen in 2025 (alle deelauto's en 23 vrije plaatsen). Daarbij moet tevens zijn voldaan aan het Besluit infrastructuur alternatieve brandstoffen en de daarbij behorende regeling. Het verdient sterk aanbeveling om te zorgen dat, met het oog op de veiligheid, oplaadpunten in een parkeergarage tegelijkertijd uitgeschakeld moeten kunnen worden (in het besluit bouwwerken leefomgeving zal dit een voorwaarde zijn).

Wij kunnen instemmen met het salderingsvoorstel zoals beschreven in de memo "Saldeerverzoek Binck Blocks & BinckPARK", projectnummer 897 d.d. 7 juni 2022 en de zes tekeningen van de parkeergarage.

Hiermee wordt tegemoetgekomen aan een grotere ambitie van de gemeente en het rijk voor 2025. Deze maatregel draagt tevens zorg voor lagere emissies luchtverontreinigende stoffen en geluid in de directe omgeving van woningen. Gezien de eis van de tender is dit ook technisch haalbaar. Daarnaast is voor de omgeving nog ruimte om ook een substantieel aantal oplaadplaatsen te gaan gebruiken.

Geluidzone Fokker Terminal

Op grond van artikel 3 van het omgevingsplan Binckhorst is bepaald dat bestaande activiteiten mogen worden voortgezet. Hieronder wordt begrepen:

1. Activiteiten zoals opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten' in bijlage 2 bij deze regels, waarin alle activiteiten zijn opgenomen die of feitelijk legaal aanwezig of vergund zijn ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan, alsmede
2. Activiteiten die na vaststelling van het omgevingsplan zijn vergund en zijn opgenomen in het GIS-systeem, alsmede
3. Legaal aanwezige activiteiten die op grond van landelijke wet- en regelgeving is toegestaan.

De Fokker Terminal is in de tabel bestaande activiteiten (bijlage 2 van het omgevingsplan Binckhorst) opgenomen als congrescentrum en valt dus onder de hierboven genoemde categorie 1. Hierbij is geen richtafstand opgenomen. De Fokker Terminal valt niet onder het begrip bedrijf zoals gedefinieerd in het omgevingsplan Binckhorst.

De Fokker Terminal is gelegen aan de noordzijde van het woongebouw. Met het realiseren van het woongebouw worden nieuwe geluidgevoelige gebouwen geprojecteerd op korte afstand van de Fokker Terminal. Het is op dit moment niet aannemelijk dat met de huidige isolatiewaarde van de gevels van de Fokker Terminal, dat de bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet zonder de geluidnormen, zoals neergelegd in het Activiteitenbesluit en in het omgevingsplan Binckhorst, ter plaatse van de te realiseren woningen in het woongebouw te overschrijden.

Gelet op het vorenstaande mogen de woningen niet in gebruik worden genomen voordat:

- De gevels van de Fokker Terminal en/of van de woningen zodanig gewijzigd zijn dat de exploitant van de Fokker Terminal met het uitvoeren van haar activiteiten kan voldoen aan het geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit en aan de in het ter plaatse geldende omgevingsplan Binckhorst neerlegde geluidnormeringen;
- De geluidsbelasting veroorzaakt door de activiteiten van de exploitant van de Fokker Terminal op (de gevel van) het appartementencomplex vervolgens in een akoestisch rapport is weergegeven;
- Dit akoestisch rapport wordt opgesteld in opdracht van de eigenaar van de Fokker Terminal [eventueel invullen dienst/afdeling gemeente]. Uit dit akoestisch rapport dient te blijken dat en op welke wijze voornoemde geluidsbelasting voldoet aan voornoemde geluidsnormen;
- Dit akoestisch rapport is aangeleverd aan de regisseur realisatiefase van de gemeente Den Haag (zie bijgevoegd formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden');
- Een nieuwe melding dan wel wijziging bestaande melding Activiteitenbesluit is ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden;
- De uitkomst neergelegd in dit akoestisch rapport door de Omgevingsdienst Haaglanden is getoetst aan voornoemde geluidsnormen en
- De Omgevingsdienst Haaglanden heeft vastgesteld dat voldaan wordt aan voornoemde geluidsnormen."

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 1^o en 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onder voorwaarden kan worden verleend.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Overige toestemmingen

De vergunninghouder dient zelf zorg te dragen voor de overige privaatrechtelijke instemmingen en publiekrechtelijke toestemmingen en vergunningen die samenhangen met de in deze omgevingsvergunning.

Beoordeling activiteit 'Uitweg'

De aanvraag met betrekking tot de activiteit 'Uitweg' betreft het realiseren van een uitweg ter plaatse van de parkeergarage Trekvlizzone 1B- BinckPARK, de uitweg is gesitueerd aan de verlengde Zonweg.

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 afdeling Mobiliteit

De afdeling Mobiliteit heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld. De afdeling Mobiliteit toetst aan de weigeringsgrond 'het doelmatig gebruik van de weg'.

De afdeling Mobiliteit 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.

Advies van de wegbeheerder

De wegbeheerder van het betreffende stadsdeel heeft de aanvraag voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld. De wegbeheerder toetst aan de weigeringsgrond 'de bruikbaarheid en de veiligheid van de weg'.

- De aanleg van de uitweg kan alleen worden uitgevoerd indien er is voldaan aan het Handboek Openbare Ruimte van het omgevingsplan Binckhorst.
- Er dient te worden voldaan aan het constructiecriterium voor een uitweg, de uitweg dient te worden aangelegd door het plaatsen van inritblokken of een verlaagde trottoirband met andere/aangepast textuur straatwerk conform HOR;
- De inritblokken dienen te voldoen aan de afmetingen zoals verwoord in het HOR;
- De gevolgen van wrijving die voortvloeit uit het manoeuvreren bij een uitweg dient zoveel mogelijk te worden voorkomen door bijvoorbeeld het straatwerk in een juist verband aan te leggen;
- De constructie van de uitweg dient gelijk te zijn aan andere uitwegconstructies in de straat;
- De uitweg dient herkenbaar te zijn;
- Bij het uitrijden van de uitweg dient het verkeer stil te kunnen staan om het kruisend verkeer te kunnen overzien;
- Indien voor het gebruik van de uitweg over een trottoir of een tegelverharding wordt gereden dient de tegelverharding te worden aangepast qua bestendigheid en duurzaamheid voor het gebruik van de uitweg. Met name voor de uitweg bij de expeditie ruimte is dit een aandachtspunt.
- De aanleg van de uitweg dient te voldoen aan het bestemmingscriterium, de uitweg dient een bestemming te hebben zoals een woning of garage;
- Indien hulpdiensten gebruik gaan maken van de uitweg dienen de binnen- en buitenbochtenstralen voor erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen conform het HOR te worden toegepast;

- De aanwezigheid van obstakels die in de weg staan voor het aanleggen of voor het gebruik van de uitweg, zoals bomen, lantaarnpalen en nutsvoorzieningen dient vooraf inzichtelijk te worden gemaakt;
- Voor het gebruik maken van de uitweg mag men geen gebruik maken van de rijlijn van tegemoetkomend verkeer;
- De uitweg kan alleen worden goedgekeurd in navolging van de genoemde punten van de toetsing en na goedkeuring op de tekening van de uitweg.

Bovenstaande uitgangspunten zijn niet limitatief maar een opsomming die voortvloeien uit het Handboek Openbare Ruimte en welke aansluiten op het gebied. De realisatie van de uitweg dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals die zijn verwoord in het Handboek Openbare Ruimte Binckhorst.

Eindoordeel activiteit ‘Uitweg’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Uitweg’ op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onder voorwaarden kan worden verleend.

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