



uw BSN of KvK nr 182844134
uw kenmerk
ons kenmerk 16.053566
inlichtingen bij de heer E. Prins
doorkiesnummer (070) 326 11 62



M. Faber

Wijnhaven 40
3011 WS ROTTERDAM

Afdeling Stad en Samenleving

Sectie Mobiliteit, Duurzaamheid, Groenbeleid en Vergunningen

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 1410
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
IBAN BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Wijziging omgevingsvergunning

datum
bijlage(n) div.

Geachte heer Faber,

Burgemeester en wethouders hebben op 29 juli 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het transformeren van kantoorgebouw naar 25 appartementen** op het adres Nassaukade 1 te Rijswijk. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- **Bouw**
- **RO (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)**

De aanvraag staat geregistreerd onder nummer 201507291162.

Wij hebben bij **besluit van 26 januari 2016, kenmerk 15.151360**, een definitieve omgevingsvergunning verleend voor voornoemde aanvraag.

Hangende de fase van beroep tegen deze omgevingsvergunning bij de bestuursrechter heeft u ons bij brief aangegeven dat u een gewijzigde parkeersituatie voorstaat. U wenst in de voor de herontwikkeling benodigde 43 parkeerplaatsen (waarvan 8 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers) te gaan voorzien door middel van de 40 reeds aanwezige parkeerplaatsen in de bestaande parkeerkelder, alsmede door het behouden van 4 parkeerplaatsen op het niveau van het maaiveld aan de Nassaukade. Wij overwegen dat er daarmee sprake is van een sluitende parkeerbalans, dat alle benodigde parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd op eigen terrein en dat de herontwikkeling geen gevolgen zal hebben voor, en niet afhankelijk zal zijn van, de 6 zogenaamde "blauwe zone-plaatsen" aan de Nassaukade. Ons college heeft daarom in haar collegevergadering van 24 mei 2016 ingestemd met de gewijzigde parkeerbalans en tekening.

Wijziging omgevingsvergunning

Wij besluiten tot het **wijzigen van het besluit van 26 januari 2016, kenmerk 15.151360**, inhoudende dat:

- Voornoemde brief met tekening, alsook de nieuwe parkeerbalans, hierbij zijn toegevoegd aan de vergunning met kenmerk 15.151360.
- De tekening 0115-03 is daarmee door de nieuwe tekening vervangen.
- Daarmee is voorts de ruimtelijke onderbouwing gewijzigd d.d. 24 mei 2016.

Aan de vergunning 15.151360 wordt het volgende voorschrift verbonden met betrekking tot het onderdeel "parkeren":

Er dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien door het aanleggen en in standhouden van 43 parkeerplaatsen (waarvan 8 voor bezoekers). Zulks in overeenstemming met de bij de vergunning behorende tekening 0115-03 en de bij de vergunning behorende parkeerbalans.

Beroepsclausule

Het gewijzigde besluit wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

De indieners van de eerdere ontvangen zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de hierbij gewijzigde beschikking.

Belanghebbenden die gedurende de periode dat de ontwerpvergunning ter inzage heeft gelegen een zienswijze hebben ingediend, kunnen binnen zes weken na datum van verzending van de hierbij gewijzigde beschikking een beroepschrift indienen bij:

De Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht
Postbus 20302
2500 EH, 's-Gravenhage.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en dient ten minste te bevatten;

Naam en adres van de indiener,

De dagtekening,

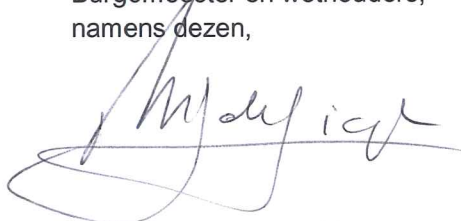
Een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht,

De gronden, ofwel de motivering, van het beroep.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



drs. M. van der Lely-Kloet

Hoofd sectie Mobiliteit, Duurzaamheid, Groenbeleid & Vergunningen

uw BSN of KvK nr 182844134
uw kenmerk
ons kenmerk 15.151360
inlichtingen bij E. Prins
doorkiesnummer (070) 326 11 62



Rijswijk



M. Faber
Wijnhaven 40
3011 WS ROTTERDAM

Afdeling Stad en Samenleving

Sectie Mobiliteit, Duurzaamheid, Groenbeleid en Vergunningen

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 1410
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
IBAN BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Omgevingsvergunning

datum 26 JAN. 2016
bijlage(n) div.

Geachte heer Faber,

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 29 juli 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het transformeren van kantoorgebouw naar 25 appartementen** op het adres **Nassaukade 1** te Rijswijk.

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- **Bouw**
- **RO (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)**

De aanvraag staat geregistreerd onder nummer **201507291162**.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te **verlenen** voor het transformeren van kantoorgebouw naar 25 appartementen op het adres Nassaukade 1 te Rijswijk.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw (artikel 2.1, lid 1 onder a en artikel 2.10 Wabo)
- RO (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) (artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 Wabo)

Als bijlage bij en onderdeel van deze beslissing worden de volgende documenten meegezonden:

- aanvraagformulier (deel Bouw en RO);
- tekening 0115-01 plattegronden bestaand d.d. 26-07-2015;
- tekening 0115-02 gevels bestaand d.d. 26-07-2015;
- tekening 0115-03 plattegronden kelder t/m 2^e verdieping d.d. 10-08-2015;
- tekening 0115-03a plattegronden 3^e en 4^e verdieping d.d. 10-08-2015;
- tekening 0115-04 gevels nieuw d.d. 10-08-2015;
- tekening 0115-05 doorsneden bestaand en nieuw d.d. 26-07-2015;
- tekening 0115-06 details oostgevel d.d. 26-07-2015;
- tekening 0115-07 details westgevel d.d. 26-07-2015;
- tekening 0115-10 situatie bestaand d.d. 27-07-2015;

201507291162

S.v.p. bij correspondentie datum en kenmerk van deze brief vermelden en richten aan:

Gemeente Rijswijk, Sectie Mobiliteit, Duurzaamheid, Groenbeleid en Vergunningen
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK

Het stadhuis is te bereiken met tram 17, bus 18, 23, 39

pagina 1 van 6

- tekening 0115-11 situatie nieuw d.d. 10-08-2015;
- tekening 0115-BWPLTS (concept) d.d. 08-08-2015;
- 0115-oppervlakten d.d. 10-08-2015;
- 0115-afwerkstaat d.d. 27-07-2015;
- Rapport Bouwbesluittoetsing d.d. 19-08-2015;
- 0115-Memo-001 binnenwanden d.d. 10-08-2015;
- Constructief detail vloer dakterras d.d. 16-07-2015;
-
- Actualiserend bodemonderzoek d.d. 25-06-2015;
- Rapport Quickscan Ecologie d.d. 15-05-2015;
- Advies OmgevingsDienst Haaglanden d.d. 14-08-2015;
- Ruimtelijke onderbouwing "Nassaukade 1" d.d. 16-12-2015;
- Bijlage brandveiligheid advies VRH ongedateerd;
- 2x kennisgeving (aanvang en voltooiing);
- huisnummerbesluit;
- beroepsclausule;
- annex.

In het vervolg van deze beslissing kunt u lezen op grond van welke overwegingen wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (vanaf nu: Wabo). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Daar voor de verlening van de omgevingsvergunning geen toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, sub. a. van de Wabo (binnenplanse vrijstellingen en kruimelgevallenlijst) is gebruik gemaakt van artikel 2.12, lid 1 sub a., onder 3 van de Wabo. Hiervoor is, op basis van artikel 3.10, eerste lid, onder a. een zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd, zoals bedoeld in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (na nu: Awb). Hierbij dient, middels een ruimtelijke onderbouwing, te worden aangetoond dat geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

De ontwerpbeslissing, voortkomende uit deze procedure, heeft gedurende de periode 16 oktober tot en met 26 november 2015 ter inzage gelegen. Hieruit zijn geen onoverkomelijke zienswijzen naar voren gekomen.

Overwegingen

RO (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)

Ter plaatse van het projectgebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Leeuwendaal, eerste herziening', dat op 4 november 2008 door de gemeenteraad van Rijswijk is vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is het projectgebied voorzien van de bestemming 'Kantoren -K-'. Op de gronden met de bestemming 'Kantoren -K-' zijn gebouwen ten behoeve van kantoren toegestaan, alsmede de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, dat strak om het bestaande gebouw is getrokken. De hoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter. Er zijn geen wijzigings- of vrijstellingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van de transformatie naar een woonbestemming.

Het voorliggende initiatief voorziet in de transformatie van het bestaande kantoorgebouw naar 25 appartementen. Om het bestaande pand geschikt te maken voor woningen wordt het gebouw gedeeltelijk van een nieuwe gevel voorzien. Tevens wordt de bestaande dakopbouw op het kantoor uitgebreid, waardoor de thans toegestane bouwhoogte van 15 meter wordt overschreden. Zoals uit de bouwtekeningen blijkt vindt deze uitbreiding hoofdzakelijk plaats aan de zijde van de Vliet (vanwege het uitzicht) en zal de toegestane bouwhoogte van 15 meter met circa 2,5 meter overschreden worden. Hierdoor is het beoogde initiatief in ruimtelijk opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Ook in functionele zin zijn de woningen niet mogelijk binnen de huidige bestemming 'Kantoor -K-'. Overigens zal het bestaande bouwvlak niet verruimd worden. Wel zullen er nieuwe balkons gerealiseerd worden, die het huidige bouwvlak zullen overschrijden. Omdat het om overhangende bouwdelen gaat, die nadrukkelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa, is het niet nodig het bestaande bouwvlak te verruimen.

Zoals in het voorgaande onder 'procedure' reeds beschreven, kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "RO, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a. onder 3 Wabo slechts worden verleend als de realisatie van de transformatie van het kantoorgebouw naar 25 appartementen en de daarmee gepaarde uitbreiding van het pand niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Bij de aanvraag is de vereiste ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 december 2015, aangeleverd.

Wij overwegen dat de ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de gestelde vereisten, voor zover van toepassing op onderhavige zaak.

De ruimtelijke ontwikkeling past binnen het beleid op zowel rijks- als provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De voorgestane ontwikkeling heeft met betrekking tot archeologie, water en flora & fauna geen significant negatieve invloed op haar omgeving en past binnen de wettelijke kaders.

Specifiek ten aanzien van geluid constateren wij dat u heeft aangegeven dat, gezien het feit dat de geluidsbelasting door het verkeer op de route Haagweg/Laan van Hoornwijck, Haagweg/Huis te Hoornkade en de route Jan Thijsenweg/Laan van Beens/Laan van Vredenoord hoger is dan de voorkeursgrenswaarde in het kader van de ruimtelijke procedure een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarde is gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Hiermee is op grond van de Wabo voldaan aan de eis dat ook voor dit onderwerp geen sprake mag zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Zoals reeds in de ontwerp-omgevingsvergunning gemeld wordt het bouwplan tevens maatschappelijk en economisch uitvoerbaar geacht.

Gezien het vorenstaande oordelen wij dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening, hetgeen is verwoord in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Bouw

Wij overwegen dat uw aanvraag voldoet aan de bouwkundige vereisten uit het Bouwbesluit 2012 en aanverwante regelgeving. Zulks onder de elders vermelde voorwaarden en voorschriften.

Door de onafhankelijke Welstands- en Monumentencommissie is aan ons College positief advies uitgebracht ten aanzien van de aanvraag, inhoudende dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voorts is de aanvraag voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden, welke op 7 september 2015 heeft aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1. van de Bouwverordening van de gemeente Rijswijk.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning op het adres Nassaukade 1 te Rijswijk voor het transformeren van kantoorgebouw naar 25 appartementen zijn de volgende voorschriften voor de **activiteit Bouw** van toepassing.

1. Algemeen

1. De houder van deze vergunning moet ervoor zorgdragen dat deze vergunning (inclusief tekeningen / berekeningen / details) te allen tijde op de bouwplaats aanwezig is en dient op verzoek van de inspecteur Handhaving te worden getoond.

2. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening en de krachtens die verordening dan wel dat besluit gestelde nadere regelen.
3. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de opmerkingen, gemaakt op het gewaarmerkte bouwplan.
4. De te nemen brandpreventieve maatregelen dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de bijgevoegde bijlage en de in rood op de gewaarmerkte tekeningen gemaakte opmerkingen.
– Rookmelders dienen aangebracht te worden conform NEN 2555: 2008.
5. Aan de toezichthouder moet schriftelijk kennis worden gegeven van:
 - a verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
 - b de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
 - c de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
 - d de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste twee dagen tevoren;
6. De Wabo noemt een aantal gevallen waarin de vergunning kan worden ingetrokken. Betreffende gevallen zijn nader in de bouwverordening uitgewerkt.
7. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning op verzoek van degene op wiens naam de vergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgende overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam vergunning is gesteld.
8. Er mag pas met de werkzaamheden worden aangevangen nadat de berekeningen en tekeningen van de te maken constructies zijn **gecontroleerd en goed bevonden**.
9. **Bouwbesluitvoorwaarden**. De detaillering van hekwerken en (trap) balustraden dient te worden uitgevoerd conform afdeling 2.3 van Bouwbesluit 2012. Gelaagde glazen die toegepast zijn bij hekwerken dienen uitgevoerd te zijn conform NEN 6702.

Wanden en vloeren in bad- en toiletruimten dienen minimaal te voldoen aan de eisen conform artikel 3.27 van Bouwbesluit 2012.

De daglichtberekening betreffende appartement 25 dient alsnog aangeleverd te worden.

10. **Bodemvoorwaarden**. 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.

2. Werktijden

Toestellen en/of werkzaamheden mogen alleen worden gebruikt of verricht op maandag tot en met zaterdag, dagelijks in de uren gelegen tussen 07.00 uur en 19.00 uur.

3. Afscheiding

1. Het terrein, waarop wordt gebouwd, waarvan grond wordt ontgraven of waarop andere werkzaamheden worden verricht, moet op een zodanige wijze van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden dat geen gevaar of hinder voor de omgeving te duchten valt.

2. Het is verboden om bouwmaterialen, toestellen, voertuigen en andere hulpmiddelen ten behoeve van de bouw buiten de onder 1 bedoelde afscheiding te plaatsen, dan wel op te stellen.

4. Geluid

Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden mag de geluidsbelasting voor de omgeving niet hoger zijn dan de waarden die worden genoemd in artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012

5. Bouwafval

1. Bouwafval/materiaalresten dienen op de bouwplaats gescheiden te worden opgeslagen in de volgende fracties: puin, hout, glas, metalen, papier en karton, kunststoffen en restafval.
2. Bouwafval/materiaalresten dienen van de bouwplaats te worden verwijderd en naar legale stortplaatsen/verbrandingsovens/hergebruikers te worden afgevoerd. De hierbij behorende schriftelijke stukken (vergunningen/orderbonnen/rekeningen etc.) dienen op de bouwplaats aanwezig en beschikbaar te zijn.

6. Nadere gegevens

Uiterlijk vijf weken voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter nadere beoordeling en goedkeuring bij de sectie Mobiliteit, Duurzaamheid, Groenbeleid en Vergunningen, van de afdeling Stad & Samenleving worden overgelegd:

- berekeningen en tekeningen van de te maken constructies;
- berekeningen en kwaliteitsverklaringen van de toe te passen balkonbeglazing, voor zowel materialisatie als toegepaste (en beproefde) constructie;

Uiterlijk vijf weken voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter nadere beoordeling en goedkeuring bij de sectie Handhaving, van de afdeling Stadsbeheer worden overgelegd:

- kwaliteitsverklaringen van steenachtige materialen, welke worden gebruikt in de uitwendige scheidingsconstructie;
- een bouwveiligheidsplan en een overzichtstekening van de inrichting van het bouwterrein (de reeds ingediende concept-bouwplaatsinrichting dient nader uitgewerkt te worden en voorgelegd aan de afdeling Stadsbeheer en het Wegbeheerdersoverleg van de gemeente Rijswijk);
- gegevens en testrapporten waaruit blijkt dat wordt voldaan aan het gestelde in artikel 2.130 van het Bouwbesluit 2012 (inbraakwerend hang- en sluitwerk klasse2 volgens NEN 5096);

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

drs. A. de Baat

de burgemeester,

drs. M.J. Bezuijen

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Beroepsclausule

Belanghebbenden die gedurende de periode dat de ontwerpvergunning ter inzage heeft gelegen een zienswijze hebben ingediend, kunnen binnen zes weken na datum van verzending van deze beschikking een beroepschrift indienen bij:

De Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht
Postbus 20302
2500 EH, 's-Gravenhage.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en dient ten minste te bevatten;

Naam en adres van de indiener,

De dagtekening,

Een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht,

De gronden, ofwel de motivering, van het beroep.

ANNEX

A. Indien u ten behoeve van de bouwactiviteiten of de voorbereiding daarvan een **container** plaatst op de openbare weg, dient u dit aan te vragen bij de sectie Mobiliteit, Duurzaamheid, Groenbeleid en Vergunningen, van de afdeling Stad & Samenleving. Eventuele schade aan wegdek, trottoirs en/of plantsoenen zal op de vergunninghouder worden verhaald.

B. Indien u ten behoeve van de bouwactiviteiten of de voorbereiding daarvan sloopwerkzaamheden uit wenst te voeren in en/of aan het bouwwerk, waarbij meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt, dan wel wanneer er asbest wordt verwijderd, dient u daarvoor een **Sloopmelding** in te dienen bij de sectie Mobiliteit, Duurzaamheid, Groenbeleid en Vergunningen, van de afdeling Stad & Samenleving.

C. U dient een **Melding Brandveilig Gebruik** in te dienen bij de sectie Mobiliteit, Duurzaamheid, Groenbeleid en Vergunningen, van de afdeling Stad & Samenleving indien in het bouwwerk na uitvoer van de vergunde bouwactiviteiten een van deze situaties van toepassing zijn:

- het gebouw is bedoeld voor het verblijf van meer dan 50 personen;
- er is sprake van kamergewijze verhuur aan 5 of meer personen;
- door een gelijkwaardige oplossing aan de brandveiligheidseisen van hoofdstuk 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

D. Om te voorkomen dat bij de uitvoer of de voorbereiding van de vergunde bouwactiviteiten bestaande kabel- en leidingstroken beschadigd worden, dient u een **KLIC-Melding** te doen bij de sectie Voorbereiding van afdeling Stadsbeheer. Eventuele schade aan kabels en leidingen kunnen door de eigenaren van deze kabels en leidingen op u worden verhaald.

E. De aan u verleende omgevingsvergunning voor de activiteit Bouw houdt in dat wij uw **aanvraag** hebben getoetst aan de Wabo, Woningwet, Bouwbesluit 2012 en aanverwante regelgeving. Dat wij hebben geconcludeerd dat uw aanvraag aan deze bouwregelgeving voldoet, neemt niet weg dat u bij de uitvoer van de bouwactiviteiten; bij de voorbereidingen daarvan; evenals bij het gebruik van het gerealiseerde bouwwerk, rekening dient te houden met de bepalingen van het burennrecht, zoals opgenomen in het **Burgerlijk Wetboek**.

Voor vragen kunt u terecht op de website van de gemeente www.rijswijk.nl of telefonisch op het nummer 14070 (lokaal tarief).