



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Maanplein 89 (gebouw 6)

Geachte heer,

Op 9 februari 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veran-deren van het kantoor Maanplein 89 tot 80 appartementen en een commerciële ruimte (gebouw TP6).

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de reguliere 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.

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 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen en overige documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201702678/6472739

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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 er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

*Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.*

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.*
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.*
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.*
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.*
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.*
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.*

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag houdt in het in pandig veranderen en wijzigen van het kantoorgebouw TP6 tot 80 appartementen en een commerciële ruimte, het toevoegen van balkons en een buitengalerij aan de gevel, alsmede het realiseren van 80 bergingen en 2 fietsenbergingen in de parkeergarage en het reserveren van 98 parkeerplaatsen voor auto's in de parkeergarage.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nr. 1962.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Binckhorst (Nieuw Binckhorst Zuid)', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als woning of winkel alsmede het bouwen buiten de bouwstrook ter plaatse van de buitengalerij en de balkons. 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'.

Aangetoond is dat in de vereiste parkeergelegenheid voor 98 personenauto's is voorzien op het eigen terrein (parkeergarage) waardoor de parkeerdruk op de openbare straat niet toeneemt.

bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 22 februari 2017 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 Den Haag.

Ingewonnen advies:

welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 31 mei 2017 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 onderdelen 'Cluster 5', 'Objectcriteria' en 'Algemene welstandscriteria' van de Welstandsnota.

“De commissie adviseert positief over de voorgestelde transformatie van kantoor naar woongebouw. Het kantoor maakt deel uit van een grootschalig kantorencomplex, ontworpen in één architectuur. De aanpassingen en toevoegingen aan de gevel ten behoeve van de nieuwe woonfunctie zijn gelijk aan de eerder geaccordeerde transformatie van Maanplein 1, 7, 138 en 146 en zijn deels specifiek voor dit gebouw ontworpen. Met de voorgestelde aanpassingen en toevoegingen blijft oorspronkelijke samenhang en eenheid van het kantorencomplex, ook met de nieuwe functie, behouden.

De commissie constateert dat het gevelontwerp en het maaiveldontwerp afzonderlijk uitgewerkt en gedetailleerd zijn, maar mist tekeningen waarop beide in relatie te zien zijn. Omdat de samenwerking van (verhoogd) maaiveld en bebouwing in dit geval cruciaal is, ziet de commissie tekeningen van deze samenwerking – van de aansluiting van de gevels op het maaiveld – graag ter nadere goedkeuring.”

Naar aanleiding van dit advies zijn aanvullende tekeningen van de situering van de gebouwen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 14 juni 2017 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 onderdelen ‘Cluster 5’, ‘Objectcriteria’ en ‘Algemene welstandscriteria’ van de Welstandsnota.

“Op 31 mei 2017 heeft de commissie het ontwerp voor de transformatie van het gebouw en het maaiveldontwerp afzonderlijk geaccordeerd. De commissie heeft toen gevraagd om tekeningen waarop gebouw en maaiveld in relatie te zien zijn. Op de nu getoonde tekeningen is die relatie zichtbaar en overtuigend.”

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit 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 vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

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. 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.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - 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 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 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;
 - een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken;

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 volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling, onder vermelding van ons referentienummer, alsnog te worden overgelegd:

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiligingsinstallaties, te weten:

- Een document dat met de brandweer wordt overlegd waarin de uitgangspunten staan om de pollers op het terrein aan te sturen. Hulpverleningsdiensten moeten met voertuig en al het terrein ten alle tijden op eenvoudige wijze kunnen betreden.
- Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie.

- Een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie.
- Een ontwerp van het brandweerpaneel waarop de parkeerverdieping van het hele complex zichtbaar is.
- Een geldige verklaring waaruit blijkt dat de brandhydranten ter plaatse van de gebouwen TP6 en TP3 en ter plaatse van gebouw TP4 voldoen aan de vereisten.
- Bij oplevering van de brand- en ontruimingsalarminstallatie dient een oplevering- en geluidmetingsrapport overhandigd te worden aan het bevoegd gezag.
- Bij oplevering van de huiselijke rookmelders conform NEN2555 dient een oplevering- en geluidmetingsrapport overhandigd te worden aan het bevoegd gezag.

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen, te weten:

- Erkende kwaliteitsverklaring/prestatieverklaring waaruit blijkt dat:
 - de brandwerende scheidingsconstructie voldoet aan de van toepassing zijnde criteria, waarbij de locatie in relatie moet staan tot de criteria (R, E, I, W). Met name bij glas is zorgvuldigheid gewenst;
 - de brandwerende scheidingsconstructie voldoet aan de van toepassing zijnde criteria, waarbij de locatie in relatie moet staan tot de criteria (R, E, I, W), van bestaande onderdelen vervaardigd in een nieuwe brandwerende scheidingsconstructie;
 - de materialisering van de constructieonderdelen voldoet aan de van toepassing zijnde brandvoortplantingsklasse (A, B, C, D). N.B.: bij de vluchtroutes en ruimtes waarin veel mensen verblijven is zorgvuldigheid gewenst;
 - de balkons zijn onderdeel van de uitgangspunten ter het voorkomen van brandoverslag in het verticale brandoverslagtraject. De constructieonderdelen en verbindingen moeten zodanig zijn dat een weerstand tegen brandoverslag van ten minste 30 minuten behaald wordt op de in NEN6069 gestelde criteria E (vlamdichtheid) en R (bezwijken bij brand).

U kunt de gegevens 'uploaden' via www.omgevingsloket.nl.

De bedoelde gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling dan wel oplevering, onder vermelding van ons referentienummer, alsnog te worden overgelegd.

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

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 1.25 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.

Afdeling 2.2 Sterkte bij brand (verbouw)

Het rechtens verkregen niveau voor afdeling 2.2 onderschreden mag niet worden onderschreden.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (verbouw)

Het ontwerp van de balkons moet voldoen aan de in NEN6068 gestelde criteria en onderdeel uitmaken van de uitgangspunten van de ingediende brandoverslagberekening. De aanvrager heeft verzocht om dit op een later tijdstip aan te tonen. Drie weken voor aanvang van desbetreffende werkzaamheden moet aangetoond worden dat de constructie en materialiseren van de balkons voldoet aan de criteria R(bezwijken bij brand) en E(vlamdichtheid) zoals bedoeld in de NEN6068. Dergelijke documentatie dient aanwezig te zijn op de bouwplaats. Zonder dergelijke onderbouwing moet tot 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden aangetoond worden dat ook zonder brandwerende balkon(constructie)voldoende weerstand biedt tegen brandoverslag wordt geboden.

Aangetoond moet worden dat de bestaande kozijnen gebruikt kunnen worden om er een brandwerende scheidingsconstructie van te vervaardigen. Deze documentatie moet worden overleg en moet aanwezig te zijn op de bouwplaats, anders dienen de bestaande kozijnen vervangen te worden.

Geveldelen welke in de brandoverslagberekening van LBP|SIGHT als dicht zijn beschouwd, moeten voldoen aan een WBD van ten minste 30 minuten. Ook bij vergelijkbare brandoverslagtrajecten moeten de dichte geveldelen beschouwd worden als een brandwerende scheidingsconstructie van ten minste 30 minuten.

Tussen de commerciële ruimte en het trappenhuis en tussen de commerciële ruimte en woning 06.02.06 moet een minimale WBDBO van 30 minuten worden gerealiseerd. Het dak van de commerciële ruimte moet een 30 minuten brandwerende scheidingsconstructie zijn en voldoen aan de vereiste criteria van de NEN6069.

Alle brandwerende scheidingsconstructies moeten voldoen aan de criteria zoals gesteld in de NEN6069.

Afdeling 2.12 Vluchtroutes

Een niet besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert heeft een zodanige capaciteit voor de afvoer van warmte en rook, en de toevoer van verse lucht dat die ruimte tijdens brand gedurende langere tijd kan worden gebruikt om te vluchten en voor het uitvoeren van reddings- en bluswerkzaamheden.

De galerij van TP6 met lamellen moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- De galerijdiepte mag niet meer dan 1,8 meter bedragen. Onder galerijdiepte wordt hier verstaan de grootste afstand tussen de opening(en) in de langsgevel en de achterliggende scheidingswand, gemeten loodrecht langs de langsgevel.

- Langs het plafond van de galerij mogen geen uitstekende randen of andere belemmering aanwezig mogen zijn. Een belemmering kan leiden tot stagnatie van de rookafvoer stagneert of ophoping van hete rook onder het plafond van de galerij.
- Er mogen geen afsluitbare openingen in de langsgevel (lamellengevel) geplaatst zijn.
- Vanaf enig punt op de galerij moet men de mogelijkheid hebben om in twee richtingen op te vluchten zoals bedoeld in de toelichting op artikel 2.107 lid 12 van het bouwbesluit.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

De parkeergarage (alle brandcompartimenten onder gebouwen TP6) met uitzondering van de ‘andere overige gebruiksfuncties’ zoals bedoeld in bijlage 1 van bouwbesluit 2012 moeten voorzien zijn van volledige bewaking en een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema brandmeldinstallaties.

N.B.: Door de verwevenheid van vluchtwegen moeten de brandmeldinstallaties van de parkeer-gebieden met elkaar gekoppeld zijn indien vluchtrouten voeren door een gebied in een parkeergarage dat buiten die installatie valt.

N.B.: Indien het onderdeel van de parkeergarage onder gebouw TP6 uitgevoerd wordt als los-staande installatie, moet deze gekoppeld zijn aan de brandmeldinstallatie(s) van de parkeer-gebieden onder de gebouwen TP1, 2, 3, en 4 ten behoeve van de inzet van de brandweer.

Afdeling 6.6 Vluchten bij brand

Woningtoegangsdeuren waar vanaf de uitgang van de woonfunctie twee kanten op gevlucht kan worden en niet langs een andere deur gevlucht hoeft te worden hoeven niet zelfsluitend uitgevoerd te zijn. Overige woning toegangsdeuren zijn op basis van een gelijkwaardige invulling zelfsluitend uitgevoerd.

Deuren van technische ruimten in een brandwerende scheidingsconstructie zonder zelfsluitende voorziening moeten na werkzaamheden en zonder toezicht op slot zitten. De TW-ruimten mogen op geen andere wijze gebruikt worden dan als een technische ruimte.

Afdeling 6.7 Bestrijden van brand

De droge blusleiding dient te voldoen aan de NEN 1594, voor wat betreft de drukbestendigheid, onbrandbaarheid, soort koppelingen en aanduiding.

Ter plaatse van TP6/TP3 en de gebouwen TP4/TP5 moet voldoende bluswatervoorziening aanwezig zijn. Er dient nader onderzocht en aangetoond te worden dat de bestaande waterhydranten op bovengenoemde locatie voldoen aan onderstaande eisen. De bluswatervoorziening moet bruikbaar zijn voor o.a. een brand in de woningen, bergingen en parkeergarage. Er dient drie weken voor aanvang van de werkzaamheden nadere gegevens betreffende de werking, aard en plaats van de bluswatervoorziening ingediend te worden. De afstand tussen opstelplaatsen voor brandweervoertuigen en een brandweeringang is ten hoogste 40 m.

Technische eisen:

- Een brandkraan op eigen terrein dient te zijn uitgevoerd als bovengrondse brandkraan;
- Het te gebruiken type brandkraan dient een KIWA-productcertificering te hebben (“Brandbeveiligingsinstallaties, 2e druk [2010]”, Hst. 5, 2.1);
- Bovengrondse brandkranen zijn in Nederland nog niet genormeerd. Voor de te hanteren norm wordt dan ook verwezen naar de Duitse norm DIN 3222;

- Iedere brandkraan dient in overleg met de brandweer te zijn voorzien van een afsluiter welke zich op de brandkraan bevindt. Deze afsluiter moet kunnen worden geopend met een kraansleutel welke voldoet aan het gestelde in de norm DIN 3222 (driekanten nok van 42 mm);
- De brandkranen dienen te zijn voorzien van 2½” storzkoppelingen (zonder afdichtingsring) en van afsluitkappen;
- Om het gevaar van bevriezing zo gering mogelijk te houden dienen de brandkranen te zijn voorzien van een leegloopinrichting. Teneinde de werking van deze leegloopinrichting lange tijd te garanderen moet bij het plaatsen rond de brandkranen een drainagegebied worden aangebracht;
- De inhoud van de leverantie dient minimaal 60 m³ per uur per brandkraan te bedragen (“Brandbeveiligingsinstallaties, 2e druk [2010]”, Hst. 5, 1);
- De brandkranen moeten allen afzonderlijk gedurende 120 minuten de minimaal vereiste inhoud kunnen leveren;

Situering:

- Een brandkraan moet tot op een afstand van maximaal 15 meter door blusvoertuigen kunnen worden benaderd via rijlopers, die geschikt zijn voor een asbelasting van 100 kN en een totaalgewicht van 150 kN (NEN 6788). De vrije opstelplaats voor het blusvoertuig moet een afmeting hebben van minimaal 10 x 4 meter en een vrije hoogte van 4,20 meter (Brandbeveiligingsinstallaties, 2e druk [2010]”, Hst. 5, 3.1);
- Brandkranen mogen zich niet bevinden op plaatsen waar geparkeerd kan worden. Indien illegaal parkeren het gebruik van een brandkraan zou kunnen belemmeren, of indien er gevaar bestaat dat de brandkraan wordt beschadigd door aanrijding, moet rond de brandkraan een deugdelijke beschermingsconstructie zijn aangebracht. Deze constructie dient op zodanige wijze te zijn aangebracht dat het gebruik van de kraansleutel en het aankoppelen van de slangen onbelemmerd kan plaatsvinden;

Aanvoer van bluswater:

- De bluswatervoorziening moet zonder bijkomstige sturingen of handelingen naast het koppelen en ontsluiten ter plaatse van de voorziening de volledige capaciteit kunnen leveren. Een sturing van een brandmeldinstallatie is daardoor niet toegestaan;
- De afsluiter dient automatisch te worden open gestuurd wanneer de spindel van één van de brandkranen op het niet-openbare net wordt opengedraaid;
- Indien de afsluiter elektrisch wordt aangestuurd dient bij stroomuitval de afsluiter automatisch te worden open gestuurd;
- Indien de brandkranen niet ten alle tijden op druk zijn moet in overleg met de brandweer worden bepaald middels welke handeling en op welke wijze de waterdruk opgebouwd zal worden;
- Na het tot stand komen van de verbinding tussen het openbare en het niet-openbare net dient een ononderbroken aanvoer van bluswater, met een minimum van 60 m³ per uur, plaats te vinden;

Onderhoud:

- De rechthebbende op een inrichting, ten behoeve waarvan een bluswaterwinplaats aanwezig is, is verplicht deze zodanig te onderhouden, dat daaruit te allen tijde over voldoende bluswater kan worden beschikt.

Afdeling 6.8 Bestrijden van brand

Alle bluswatervoorzieningen moeten, zonder sturing van enige andere installatie en zonder enige handeling, in vereiste hoeveelheid en voldoende snel water leveren. Ter plaatse van TP6/TP3 en ter plaatse van de gebouwen TP4/TP5 moet een bluswatervoorziening aanwezig zijn.

Hekwerken en pollers die opstelplaatsen voor brandweervoertuigen afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten middels een met de brandweer overlegde methode. De loopdeuren van de speedgates kunnen ontsloten worden vanaf de buitenzijde in de richting van de parkeergarage middels sleutelbuizen.

Nadere aanwijzingen

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

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

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 nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. 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 tel.nr. 0182-623368.

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.

Aanvullende toelichting brandveiligheid

De nieuwe situatie bestaat uit een parkeergarage tot circa 3.000 m2 zonder voorzieningen om de brand te beheersen of een inzet van de brandweer te ondersteunen. Dit is geen verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie. De Veiligheidsregio Haaglanden heeft op meerdere momenten aangegeven dat gezien het verhoogde risico wij het maatschappelijk niet acceptabel vinden om woonfuncties te plaatsen boven een dergelijk brandcompartiment, maar dit volgens bouwbesluit 2012 wel is toegestaan.

De bestaande parkeergarage is voorzien van een doormelding naar de RAC. De aanvraag omtrent het behouden van de bestaande voorzieningen ten behoeve van een veilige en effectieve inzet van de brandweer, voor zover die aanwezig zijn. Er worden een tweetal nieuwe voorzieningen geplaatst om de inzet van de brandweer te ondersteunen (brandweerpaneel en sleutelbuizen). De bestaande situatie ten aanzien van de onderdelen voor een veilige en effectieve inzet van de brandweer verslechteren niet ten opzichte van de bestaande situatie.

Omdat de bestaande situatie ten behoeve van een veilige en effectieve inzet van de brandweer niet verslechterd en het brandcompartiment in de nieuwe situatie opgewaardeerd wordt naar ten minste een niveau voor een bestaand bouwwerk, zijn wij akkoord betreffende de wettelijke eisen voor voorgenoemde onderdelen. Er is echter een restrisico voor het gebouw betreffende de veiligheid voor bewoners tijdens en na een brand.

Wij gaan er van uit dat na het detecteren van een brand door de brandmeldinstallatie de brandweer binnen de wettelijk gestelde eisen arriveert. Het is niet duidelijk in welk stadium de brand is gevorderd bij aankomst van repressie. Aangezien er geen voorzieningen getroffen zijn om de brand te beheersen en beperkt maatregelen genomen zijn voor een veilige en effectieve inzet van de brandweer mogelijk te maken, kan de parkeergarage uitbranden of afbranden.

Indien de brand niet (tijdig) door de brandweer beheerst kan worden zal de parkeergarage uitbranden of afbranden zonder dat de brandweer hiertoe maatregelen kan of zal treffen. Er is gerede twijfel of bij aankomst van repressie de omstandigheden voldoende veilig zijn om de brand te kunnen lokaliseren en benaderen. **Hierdoor kan in het zijn dat de bevelvoerder besluit niet de parkeergarage te betreden waardoor de brand niet beheerst wordt.**

De parkeergarage zou dan kunnen afbranden bezwijken door brand. Daarnaast kan de gemeenschappelijke constructie van de parkeergarage en woonfuncties beschadigd raken door de brand. De woonfuncties kunnen dan wellicht niet langer bewoonbaar zijn gedurende korte of lange tijd.

Ook wordt er een verzwarende last gelegd op de brandweer indien het hierboven beschreven scenario zich voordoet. De brandweer zal gedurende langere tijd bezig zijn met het beheersen van de brand, ontruimen van woningen (o.a. door de rookverspreiding) en het beperken van eventuele andere restrisico's. De wegen rondom de parkeergarage kunnen hierdoor (tijdelijk) afgesloten worden. Afhankelijk van de omvang van de brand zou dit effect kunnen hebben op het spoor en de Utrechtsebaan. Het risico op de infrastructuur verslechterd in de nieuwe situatie echter niet ten opzichte van het bestaande kwaliteitsniveau.

Gezien de omvang van het brandcompartiment van de parkeergarage, de afwezigheid van detectie in de bergingen en de gedeelde (hoofd-)draagconstructie, willen wij u adviseren de brandmeldinstallatie met volledige bewaking uit te breiden naar de gemeenschappelijke delen van de bergingen. De kans op een snelle signalering van brand neemt daardoor toe. De kans dat de brandweer hierdoor eerder gealarmeerd wordt daardoor groter, waardoor de omvang van de brand naar verwachting kleiner is. Hierdoor is de kans groter dat de brandweer een effectieve inzet kan doen. Dit is echter geen vereiste.

In het kader van externe veiligheid heeft de Veiligheidsregio Haaglanden medio maart 2017 advies uitgebracht voor de transformatie van het Maanplein te Den Haag. In verband met de risicobronnen is onder andere geadviseerd de ventilatie in de woningen af te laten (of kunnen) schakelen zodat naar alle waarschijnlijkheid de woning gevrijwaard blijft van giftige stoffen en dampen.

Aanvullende toelichting 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. Daarnaast is voor het brandveilig in gebruik nemen van het bouwwerk een toereikende melding brandveilig gebruik noodzakelijk conform artikel 1.18 van het bouwbesluit.

Hierop zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De indiening van de melding brandveilig gebruik dient te voldoen aan de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 1.19 van het bouwbesluit.

Veilig vluchten bij brand

De hellingbanen van de parkeergarage worden gebruikt als vluchtroute. Ter plaatse van de speedgates moeten de loopdeuren vanaf de vluchtzijde zonder gebruik te maken van een los voorwerp te openen zijn.

Bestrijden van brand

In de nieuwe situatie zal geen sprake zijn van een bedrijfshulpverleningsorganisatie.

Hulpverleningsdiensten zijn daarmee afhankelijk van welwillendheid, kennis en kunde van bewoners en omstanders. Dit vertraagt de inzet van de brandweer. De toetreding van de brandweer wordt middels sleutelbuizen ondervangen. De lokalisatie van de brand kan middels een geografisch brandweerpaneel geschieden (Bladzijde 18 rapportage LBP|SIGHT). Het actuele kwaliteitsniveau ten behoeve van een veilige en effectieve inzet van de brandweer verslechtert daarmee niet.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Binckhorst (Nieuw Binckhorst Zuid)', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4.1 en 4.2.1 onder a en onder c van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van het toegestane gebruik van kantoor tot wonen en winkel alsmede het bouwen buiten de bouwstrook ter plaatse van de balkons en buitengalerij.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid 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 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 9, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

stedenbouwkundige afweging

De aanvrager heeft in 2016 diverse voormalige KPN-panden op het Maanplein verworven en heeft de intentie het gebied te vernieuwen tot een gemengd stedelijk gebied, in eerste instantie door transformatie van de bestaande gebouwen. Dit initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan maar ligt wel in lijn met de ambities voor de Binckhorst. Daarom is er tussen de aanvrager en de gemeente een Anterieure Grondexploitatieovereenkomst aangegaan, waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer de uitgangspunten voor de vernieuwing van het gebied; deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de Stedenbouwkundige Kaders Maanplein (RIS297419).

De aanvraag voor de transformatie van gebouw TP6 voldoet aan de Stedenbouwkundige Kaders Maanplein. De transformatie van kantoor naar voornamelijk wonen, met een commerciële ruimte is passend. De toevoeging van balkons buiten het bouwvlak en de inrichting van het maaiveld rondom het gebouw draagt bij aan een aantrekkelijk leefmilieu.

Gezien de nauwe relatie met toekomstige ontwikkelingen is indiener gevraagd zijn visie toe te lichten, zodat - in het licht van een goede ruimtelijke ordening - de aanvraag ook in haar toekomstige context getoetst kan worden. Met de presentatie "Den Haag Maanplein transformatie TP1, 2, 3, 4, 6 en 13 t.b.v. welstand 31 mei 2017" is voor gebouw TP6 een heldere ruimtelijke context geschetst. De visie op het lege kavel naast de parkeergarage, naast gebouw TP6 omvat het bouwvolume TP15 dat in maat, schaal en plaats als passend is te omschrijven. De afstand tussen de gevels van gebouw 6 en 15 bedraagt 15 meter. Dat is gezien de voorgestelde hoogte tot 40 meter en de context van het complex passend. Gebouw TP12 dat als accent in de as van het havenbekken is gedacht is ten opzichte van de eerdere visie gedraaid. Dit brengt meer lucht in het plan.

Ook de transformatie van het parkeergebouw past goed in de context van het complex. De overgang van het maaiveld met functies in de plinten gecombineerd met achter de rooilijn gelegen parkeren, trappen, bordessen en een balkon begeleidt de Verlengde Melkwegstraat. De aanvraag past goed in haar toekomstige context.

geluid

Op 12 september 2017 heeft het college besloten (DSB/2017.443; RIS297818) ten behoeve van de realisatie van de bouwplannen Maanplein 1-7-138-146, 89, 128 af te wijken voor maximaal 15 niet eenzijdig georiënteerde woningen van de eis van de geluidluwe gevel zoals verwoord in de beleidsnotitie "Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder" (RIS179917 en RIS 179918) alsmede af

te wijken voor maximaal 56% van de eenzijdig georiënteerde woningen van de eis van de geluidluwe gevel zoals verwoord in de beleidsnotitie “Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder” (RIS179917 en RIS179918).

Bij besluit van 14 september 2017, kenmerk ODH-2017-0062755, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

externe veiligheid

Adviesbureau LBPSight heeft een verantwoording groepsrisico opgesteld. Veiligheidsregio haaglanden (VRH) en de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) hebben advies uitgebracht over de verantwoording van het groepsrisico.

Er is sprake van een substantiële overschrijding van de oriëntatiewaarde. Deze overschrijding is niet het gevolg van de planontwikkeling. De transformatie van de zes kantoorgebouwen naar een woonbestemming zorgt juist voor een afname van het groepsrisico. Dit is het directe gevolg van de verschillen in verblijftijden tussen beide groepen. Kantoorpersoneel is voornamelijk overdag aanwezig. Bewoners zijn vooral gedurende de avond en de nacht aanwezig. Overdag wordt gerekend met een bezetting van 50% (de norm). In werkelijkheid kan dit percentage sterk verschillen. In een buurt met bejaarden is dit percentage hoger, in een buurt met studenten of werkenden is dit percentage lager. In het onderhavige geval zal in de praktijk het percentage eerder lager dan hoger zijn. Bij een bezetting van 50% is de personendichtheid in een gebouw met bewoners veel lager dan in een kantooromgeving. Nu doet de omstandigheid zich voor dat de LPG-transporten grotendeels overdag plaatsvinden. Op de Maanweg, tussen afslag 4 van de A12 en de Regulusweg, vindt 94% van de LPG-transporten overdag plaats. Voor de Regulusweg is dit 88% en de Supernovaweg 91%.

De venstertijden uit het routeringsbesluit voor de Utrechtsebaan gelden hier namelijk niet. Voor de tankwagens die voorbij afslag 4 doorrijden gelden de venstertijden impliciet wel. Voor het LPG-tankstation aan de Neherkade zijn venstertijden in de ontheffing opgenomen (alleen bevoorrading overdag). Het gebied rond dit LPG-tankstation wordt namelijk gedomineerd door woongebouwen. Deze maatregel heeft dus directe gevolgen voor de transportbewegingen LPG in Laak. Dit verklaart het hoge aandeel transport-bewegingen gedurende de dag. Dit is gunstig voor ontwikkelingen waarbij hogere personendichtheden vooral in de avond en de nacht optreden.

Binnen de modaliteit weg worden in het rekenmodel 3 typen wegen onderscheiden, te weten:

1. autosnelwegen;
2. wegen buiten de bebouwde kom (80 km/uur);
3. wegen binnen de bebouwde kom (50 km/uur).

De kans op een calamiteit als gevolg van een verkeersongeval (de uitstromingsfrequentie) is gelijk aan het product van een initiële ongevalsfrequentie (de kans op een aanrijding) en de vervolgekans op een uitstroming van meer dan 100 kg gevaarlijke stof.

De kans op een aanrijding waarbij een LPG-tankwagen is betrokken (met in het uiterste geval een koude BLEVE tot gevolg) is op een lokale weg iets kleiner dan op een provinciale weg maar veel groter dan op een snelweg. Dit laat zich makkelijk verklaren. Op een snelweg zijn er geen kruispunten en zijn beide rijrichtingen fysiek van elkaar gescheiden. Daarmee is een frontale botsing nagenoeg onmogelijk (behoudens een spookrijder).

In de berekeningen van het groepsrisico is het niet mogelijk om uitstroombereikfrequenties voor een wegtype te verbijzonderen. Onderzoek heeft uitgewezen dat dit onvoldoende betrouwbaar is (dit vraagt om een oordeel over de verkeersveiligheid van de beschouwde weg). Dit laat onverlet dat er situaties zijn waarbij de werkelijke kans op een aanrijding, waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, kleiner is dan in de berekeningen wordt uitgegaan.

De routing in Laak is zodanig gekozen dat kruisend verkeer tot een minimum wordt beperkt. Aan de noordoostzijde van de Regulusweg en de Supernovaweg bevindt zich het spooreplacement van de NS. Aan deze zijde van de weg zijn er geen afslagen. De rijrichtingen van de Supernovaweg zijn door middel van een smalle middenberm van elkaar gescheiden. Ook het fietspad is fysiek van de weg gescheiden. De kans op een frontale botsing als gevolg van een inhaalmanoeuvre is daarmee nagenoeg uitgesloten. Alleen de rijbanen van de Regulusweg zijn niet van elkaar gescheiden. De kans op een aanrijding is het grootst ter hoogte van de Saturnusstraat (T-kruising). Deze kruising heeft geen verkeerslichtregeling (in tegenstelling tot de Mercuriusweg, de Zonweg en de Maanweg). Daar staat tegenover dat er vanuit de Supernovaweg heel goed zicht is op het aankomende verkeer omdat de aangrenzende gebouwen in voldoende mate terugspringen. De Mercuriusweg wordt als onderdeel van de reconstructie van de Binckhorstlaan hiervan afgesloten. Hierdoor maakt de Mercuriusweg geen deel meer uit van de doorgaande infrastructuur.

Gelet hierop is het aannemelijk dat de initiële ongevalsfrequentie lager is en dat daarmee sprake is van een lichte overschatting van het groepsrisico.

Het beleid van de provincie is er op gericht dat op termijn aan de oriëntatiewaarde wordt voldaan. Volgens het ruimtelijk en functioneel raamwerk van het omgevingsplan Binckhorst (ontwerpbesluit in voorbereiding) zal langs de Regulusweg en de Supernovaweg de nadruk op de werkfunctie liggen. Omdat de kantoren langs deze wegen overwegend nieuw zijn, is uit oogpunt van kosteneffectiviteit sloop geen optie. Door de aantrekkende economie is de vraag naar kantoorruimte bovendien toegenomen. Een op termijn substantiële verlaging van het groepsrisico als gevolg van nieuwe ontwikkelingen langs de eerder genoemde wegen ligt niet voor de hand. Daar staat tegenover dat met betrekking tot de aandrijving van personenauto's er de komende 10 jaar veel gaat veranderen. Het aandeel elektrisch aangedreven voertuigen zal sterk toenemen. Het is onwaarschijnlijk dat de verkoop van LPG gedurende decennia op het huidige niveau zal blijven. Vanwege de veiligheidscontouren en effectafstanden, waarmee bij ruimtelijk ontwikkelingen rekening mee gehouden moet worden, hebben LPG-tankstations een groot indirect ruimtebeslag. Er is zowel voor de gemeente en ontwikkelaars als de exploitanten van de LPG-tankstations in de Binckhorst een belang om binnen een termijn van 10 jaar overeenstemming te bereiken over het beëindigen van de verkoop van LPG. Bij het beëindigen van de verkoop van LPG kunnen er geen grote calamiteiten ter plaatse van de tankstations optreden en nemen ook de transportbewegingen over de ontheffingsroutes sterk af. Op termijn zal het groepsrisico vanwege het transport van LPG over de Regulusweg en de Maanweg fors afnemen en tot onder de oriëntatiewaarde komen.

Omdat de gebouwen op het Maanplein geen enorme voetprint hebben en voldoende uit elkaar staan, is er volop ruimte om van de risicobron af te vluchten. Hierbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat als gevolg hiervan de gebouwen onderling maar in beperkte mate afscherming bieden tijdens het vluchten in geval van een calamiteit. Personen die een explosie hebben overleefd, zullen binnen de effectafstand 100%-letaliteit in beperkte mate kans hebben om te overleven. Dit betreft vooral de gebouwen direct langs de Maanweg (TP1, TP2 en TP13). Vanwege de lage vervoersfrequentie op de Maanweg, vanaf de Regulusweg tot aan de Binckhorstlaan, treedt hier geen overschrijding van de oriëntatiewaarde op.

De bouwblokken liggen boven een ondergrondse parkeergarage. Er bestaat de mogelijkheid om via de trappenhuizen naar de parkeergarage te vluchten. De trappenhuizen zijn afdoende brandwerend. In een enkel geval is dit geen geschikt alternatief omdat vanuit sommige woningen het trappenhuis alleen via een buitengalerij bereikbaar is.

Gelet op het bovenstaande en de verantwoording groepsrisico wordt een overschrijding van de oriëntatiewaarde ter plaatse van de Regulusweg en de Maanweg, tussen afslag A4 en de Regulusweg, als aanvaardbaar geacht. Toekomstige bewoners dienen wel adequaat te worden geïnformeerd hoe te handelen in geval van een (dreigende) calamiteit.

geur

De transformatie van kantoren naar woonbestemming Maanplein 1, 7, 138, 146, 89 en 128 (gebouwen TP1t/m4 en 6 en 13), is getoetst op het aspect geur uit de milieuvergunning van de Haagse Asfaltcentrale voor een asfaltcentrale aan de Zonweg 33. In deze milieuvergunning van 3 mei 2007 is bepaald dat binnen de contour van 5 ou/m³ als 99,99-percentiel geen geurgevoelige bestemmingen aanwezig mogen zijn.

In het geuronderzoek behorende bij de vergunning is de contour opgenomen. De locatie Maanplein valt buiten de geurcontour van 5 ou/m³ (=10 ge/m³) als 99,99-percentiel. Het aspect geur uit de milieuvergunning vormt geen belemmering voor de realisatie van de woonbestemming.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.