

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier: 201815176

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van het bedrijf Saturnusstraat 95 tot bedrijfsverzamelgebouw alsmede het realiseren van een extra bouwlaag

Adres: Saturnusstraat 95-100

Datum Besluit (P) (GG): 08-02-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7071913.out.pdf

Documentid: 33908544

Bestandsgrootte: 154134



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Saturnusstraat 95

Uw brief van

Ons kenmerk

201815176/7071913

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 31 juli 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van het bedrijf Saturnusstraat 95 tot bedrijfsverzamelgebouw alsmede het realiseren van een extra bouwlaag.

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 bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet 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.

[Geanonimiseerd]

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 heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nr. 1444.

De aanvraag omvat een gebouw met buitenruimten van 13.154 m² BVO. Dit is inclusief 589 m² gemeenschappelijke onoverdekte gebouwgebonden buitenruimte en 409 m² gemeenschappelijke overdekte gebouwgebonden buitenruimte en 71 m² ondergeschikte horeca.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten zoals opgenomen in het omgevingsplan Binckhorst:

- 12.085 m² BVO ten behoeve van bedrijf en/of creatieve industrie;
- 71 m² BVO ten behoeve van ondergeschikte horeca.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Binckhorst 1989', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binckhorst', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Transformatiegebied', met de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie', 'milieuzone – geurzone' en 'overige zone Binckhorsthaven en Maanplein' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Binckhorst 1989' voor wat betreft het gebruik als kantoor en horeca. 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 echter 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 wel voldoet aan het op 29 november 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binckhorst' voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik als bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van bedrijf en/of creatieve industrie met ondergeschikte horeca.

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

Welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 januari 2019 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.

Eerder heeft de commissie positief geadviseerd over het ontwerp van de transformatie en uitbreiding van het gebouw. Het gebouw krijgt een verfijnde gelaagdheid, maar is tegelijkertijd robuust door het rondom doorzetten van het gevelprincipe en door de opvallende entreepartijen.

De nu getoonde architectonische uitwerking – materialen, detaillering en kleurstelling – en de inpassing in of aansluiting op de omgeving versterken de gelaagdheid en de stoere uitstraling. De verschillende materialen vormen een rijk, maar subtiel palet dat het gebouw een eigen gezicht geeft, maar ook laat aansluiten bij de bebouwing in de omgeving, in het bijzonder de naastgelegen monumentale Caballero fabriek. Ook de aansluiting op (de sfeer van) de buitenruimte is overtuigend. De oplossing van het hoogteverschil aan de waterzijde tussen de kade en de nieuwe galerij zorgt voor een goede landing van het gebouw en ook de inrichting van het voorplein hecht het gebouw aan de industriële omgeving.”

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

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 16 oktober 2018 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.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit ‘Bouwen’ 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 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;

- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de gegevens waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet met betrekking tot de belastingen uit de extra bouwlaag;
- een controleberekening van de stabiliteit van de bestaande (staal)constructie tijdens de sloop van vloerdelen;
- 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.*
- noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.*
- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand, zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase;
- een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering in alle bouwfasen;
- 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.
- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
- de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.

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 gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;

noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.

noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.

noot: Bij toepassing van composiet materialen moeten worden ingediend:

- specificaties van materialen en bevestigingen;
- certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.

noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:

- certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

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

Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens op gebied van brandveiligheid

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

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

- Een ontruimingsplan waar de ontruimingsfilosofie van het gehele pand staat omschreven. Met name de relatie tussen het uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie (indien aanwezig) en een eventuele opvang- en doorstroomcapaciteitsberekening (indien aanwezig) dient goed uitgewerkt 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

Artikel 2.12

De sterkte bij brand moet minimaal voldoen aan het reeds verkregen niveau. De ingediende rapportage beschrijft een waarde van 90 minuten voor de bouwconstructies. De voorgestelde reductie met 30 minuten is toegestaan i.v.m. de aanwezigheid van een sprinklerinstallatie.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.85

Voor de overschrijding van de maximale oppervlakte van brandcompartimenten, is een sprinklerinstallatie als gelijkwaardigheid voorgesteld. Deze gelijkwaardige veiligheid is voldoende onderbouwd.

Uit de beoordeling van het Rapport en het UPD sprinkler volgen een aantal opmerkingen:

- De investering in extra betrouwbaarheid van de watervoorzieningen is geen argument om een flexibel gebruik mogelijk te maken. Het gebruik van het bouwwerk is gelimiteerd door de gekozen gevaarklasse. Extra betrouwbaarheid van de watervoorziening kan gebruik dat buiten de gevaarklasse valt niet dekken.
- In de rapportage en het UPD worden verschillende risicobronnen genoemd die van buitenaf invloed kunnen hebben op de werking van de sprinklerinstallatie (zonnepanelen, pleziervaartuigen binnen 10 meter van de gevel etc.). Deze risicobronnen moeten worden geïnventariseerd en dienen geclassificeerd te worden en in het UPD worden opgenomen. Afhankelijk van de toegepaste materialen van de dak- en gevelconstructie kunnen de genoemde bronnen een negatieve invloed hebben op de werking van de sprinkler en de daaraan gekoppelde doelstellingen. Uit de inspectie op het basisontwerp moet blijken of de risico's voldoende worden beperkt.
- Uit het UPD volgt dat liftschachten en -machinekamers van niet-hydraulische liften buiten het gesprinklerde gebied vallen. Hieruit volgt dat deze liften moeten worden voorzien van een scheiding met een waarde van minimaal 60 minuten WBDBO. Dit moet eenduidig op de tekeningen worden aangegeven.

Afdeling 2.12 Vluchtroutes

Artikel 2.109

In het rapport worden voor verschillende ruimten langere loopafstanden en niet nadere indeelbaarheid toegepast. Dit leidt tot de volgende beperking in het gebruik van het bouwwerk: Maximaal aantal personen per bouwlaag volgens de rapportage:

- Kelder: 117 personen
- Begane grond: 215 personen
- 1^e verdieping: 177 personen
- 2^e verdieping: 241 personen

Een eventueel verhoging van het maximaal aantal personen (tijdens de gebruiksfase) moet ter beoordeling aan de VRH worden aangeboden.

Afdeling 6.1 Verlichting

Aangetoond moet worden dat voldoende noodverlichting aanwezig is conform de van toepassing zijnde regelgeving.

Afdeling 6.6 Vluchten bij brand

Aangetoond moet worden dat de vluchtrouteaanduiding voldoet aan de van toepassing zijnde regelgeving.

Afdeling 6.7 Bestrijden van brand

Aangetoond moet worden dat de afstand tussen de brandslanghaspel en verschillende ruimten niet te groot is en voldoet aan de van toepassing zijnde regelgeving.

Afdeling 8.1

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

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

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Nadere aanwijzingen

Aanvullende toelichting brandveiligheid

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.

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.

Natuurinclusief ontwikkelen

Wij wijzen u erop dat op de nog te slopen bestaande bebouwing mogelijk schade kan worden toegebracht aan de aanwezige flora en fauna. Geadviseerd wordt om, alvorens te starten met de sloopwerkzaamheden, een zogenaamde natuur QuickScan te laten uitvoeren op het plangebied waarbij gekeken wordt of de sloop en nieuwbouw leidt tot mogelijke negatieve effecten voor de aanwezige flora en fauna.

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.

Wet bodembescherming

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

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

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Binckhorst 1989’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ is opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binckhorst’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Transformatiegebied’, met de gebiedsaanduiding ‘geluidszone – industrie’, ‘milieuzone – geurzone’ en ‘overige zone Binckhorsthaven en Maanplein’ is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’, genoemd in artikel 4 van de planregels van het bestemmingsplan ‘Binckhorst 1989’ voor wat betreft het gebruik als kantoor en horeca.

Gebleken is dat de aanvraag wel voldoet aan de bestemming ‘Transformatiegebied’, genoemd in artikel 7.1 van de planregels van het op 29 november 2018 vastgestelde bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binckhorst’ voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik als bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van bedrijf en/of creatieve industrie met ondergeschikte horeca.

Het bestemmingsplan ‘Binckhorst 1989’ 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 4 en 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Algemeen

De aangevraagde activiteiten bedrijf en/of creatieve industrie met horeca is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en wordt daarom getoetst aan het beleidsvoornemen van het Omgevingsplan. De locatie valt, in het Omgevingsplan onder het Transformatiegebied ‘Binckhorsthaven en Maanplein’. De ambitie voor Binckhorsthaven is een transformatie naar een gemengd woon-werkgebied, met accent op economische functies.

programma & woonkwaliteit

Functies: bedrijven, diensten, industrie, kantoor, hotel, cultuur, horeca.

T.a.v. de gebruiksregels

In de toelichting van het ontwerp Omgevingsplan Binckhorst staat:

Binckhorsthaven en Maanplein

‘De gemeente kiest er voor om de Binckhorsthaven verder door te ontwikkelen naar een gemengd en eigentijds woon-werkgebied, met het accent op economische functies. Bestaande kwaliteiten zoals het industriële karakter, het water en de haven en ook de zittende bedrijven, vormen hierbij de basis. Er wordt ingezet op het creëren van een transitieomgeving, als opmaat naar een multifunctionele stedelijke omgeving waar ook gewoond wordt, maar het primaat ligt bij de werkfunctie. Naast de bestaande economische functies, ligt wat betreft bedrijvigheid, nog meer dan in de rest van de Binckhorst, de focus op het aantrekken van maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en impact economy. Een combinatie met andere functies zoals horeca en recreatie is juist in dit gebied erg kansrijk.’

De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- In totaal 13.154 m² BVO. Dit is inclusief 589 m² gemeenschappelijke onoverdekte gebouwgebonden buitenruimte en 409 m² gemeenschappelijke overdekte gebouwgebonden buitenruimte en 71 m² ondergeschikte horeca.
- 12.085 m² BVO voor bedrijf en/of creatieve industrie.
- 71 m² BVO voor ondergeschikte horeca.

Artikel 7.1 van de regels maakt deze activiteiten mogelijk.

In artikel 7.2.14 Bedrijfsverzamelgebouwen en de daarbij behorende activiteiten zijn de vereisten opgenomen voor dit bedrijfsverzamelgebouw.

In artikel 7.2.12 activiteit exploiteren van een horeca-inrichting van de regels, staan de vereisten voor de vestiging van nieuwe horeca en wordt gesteld dat nieuwvestigingen dienen te voldoen aan de horecastructuur Binckhorst. De aanvraag betreft lichte horeca die ondersteunend is aan de in het gebouw te ontplooiën activiteiten. De locatie valt binnen de horecaconcentratiegebieden en draagt op deze manier bij aan de doelstellingen van het deelgebied.

Ruimtelijke kwaliteit

(art. 7.2.2 sub a / par 8.3 OmgevingsEffectRapport) stedenbouw, duurzaamheid, cultuurhistorie, ruimtelijk en functioneel raamwerk. Waardevolle bebouwing, regels bebouwing en openbare ruimte. Haags bezonningsbeleid en windhinderbeleid. Leisurenota Den Haag 2005-2010.

De aanvraag past binnen de ambities van het omgevingsplan voor de Binckhorsthaven. Qua bezonning en windklimaat voldoet het aan het beleid. Het herontwikkelen van een bestaand gebouw met een industriële uitstraling versterkt de ensemblewaarde met gemeentelijke monumenten en beeldbepalende karakteristieke panden. Het versterkt het ruimtelijke en functionele raamwerk, openbare ruimte en voldoet aan de bebouwingsregels.

De aanvraag is duurzaam. Het pand wordt goed geïsoleerd, met een aantrekkelijk werkklimaat en een dak vol zonnepanelen. Circulaire principes zijn toegepast. Een groen waterbergend dak is bij de bestaande constructie niet eenvoudig te realiseren en hier is daarom van afgezien.

Openbare ruimte, ondergrond en afvalwatertransport

Het omgevingsplan gaat op deze locatie uit van een openbare kade met een breedte van 8 meter. Omdat het een bestaand gebouw betreft wordt het toevoegen van een omloop/ arcade langs het water gewaardeerd. De begane grond ligt verhoogd ten opzichte van het maaiveld. De toegankelijkheid voor mindervaliden is geborgd door een entree op maaiveld gecombineerd met een lift.

De buitenruimte is toegankelijk. Daarom wordt aanbevolen om de inrichting van de buitenruimte te laten voldoen aan de eisen die de gemeente Den Haag aan de openbare ruimte stelt. En de inrichting te laten toetsen.

Water thema's

Het betreft de transformatie van een bestaand gebouw. De aanvraag draagt daarom nauwelijks bij aan het verbeteren van de waterhuishouding. Aanbevolen wordt om bij de inrichting van de openbare ruimte en met name het plein de waterhuishouding (waterberging) te verbeteren.

Natuur

Het betreft de transformatie van een bestaand gebouw. De aanvraag draagt daarom nauwelijks bij aan het verbeteren van de natuurwaarden. Aanbevolen wordt om bij de inrichting van de inrichting van de openbare ruimte en met name het plein de natuurwaarden te verbeteren.

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 2º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.