

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201924358

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van het kantoorgebouw Laurens Reaelstraat 10 en het gebouw tijdelijk, voor een periode van 6 jaar, (brandveilig) in gebruik te nemen als schoolgebouw voor basisonderwijs

Adres: Laurens Reaelstraat 10

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 04-09-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7706554.out.pdf

Documentid: 35061377

Bestandsgrootte: 0,15

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Laurens Reaelstraat 10

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201924358/7706554

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 12 december 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het tijdelijk veranderen van het kantoorgebouw Laurens Reaelstraat 10 tot schoolgebouw (basisonderwijs) voor een periode van 6 jaar en het brandveilig in gebruik nemen.

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

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

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201924358/7706554

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201924358/7706554

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

(070) 353 42 21

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Laurens Reaelstraat 10

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 12 december 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van het kantoorgebouw Laurens Reaelstraat 10 en het gebouw tijdelijk, voor een periode van 6 jaar, (brandveilig) in gebruik te nemen als schoolgebouw voor basisonderwijs.

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

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

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang <DATUM>, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. De beantwoording van deze zienswijzen is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

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:

- 1. Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden;**
- 2. Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van deze wet tijdelijk te verlenen voor de periode van maximaal 6 jaar (na verlening van dit besluit) op grond van artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden;**

3. Gelet op het bepaalde in artikel 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder d van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

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.

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

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage (beoordeling activiteiten)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Onderwijsfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Bezuidenhout-West' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bezuidenhout-West' bestemd voor kantoor, BSO, kinderopvang en parkeervoorzieningen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat deze dienen binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak dienen te worden gerealiseerd waarbij de hoogte niet meer te bedragen dan op de plankaart staat aangegeven (12 meter).

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het voor een periode van 6 jaar tijdelijk gebruiken van het kantoorgebouw voor onderwijsdoeleinden (basisonderwijs). Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regel.

Op grond van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout-West' is het niet mogelijk om van de geconstateerde strijdigheid af te wijken. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie met functiewijziging van kantoren naar tijdelijke huisvesting voor een basisschool. Het maatgevende moment wijzigt niet en blijft werkdag-overdag. De oude parkeerbehoefte bedraagt 11,32 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 0,94 parkeerplaatsen. Hiermee is er sprake van een afname op het maatgevend moment, waardoor wij afzien van het stellen van een parkeereis voor motorvoertuigen.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De oude fietsparkeerbehoefte is 29 fietsparkeerplaatsen op het maatgevend moment overdag. De nieuwe fietsparkeerbehoefte is 131 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte 102 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeereis is daarmee vastgesteld op 102 fietsparkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 110 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan 60 fietsparkeerplaatsen binnen en 50 fietsparkeerplaatsen buiten gerealiseerd worden. De fietsparkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare fietsen.

De aanvraag voldoet daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Als laatste is gebleken dat de aanvraag eveneens voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' omdat het geen bedrijf betreft.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Omdat bij het bouwplan het uiterlijk van het bouwwerk minimaal wijzigt, is niet getoetst aan de Welstandsnota.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

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

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens

De hiernavolgende gegevens dienen, indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt, te worden overlegd. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres: oloaanvraag@denhaag.nl. Vermeld in alle gevallen ons kenmerk.

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken.

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;
- 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.

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

Afdeling 8.1 Voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens uitvoering

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

- De invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- Maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

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

Bouwbesluit 2012

Afdeling 3.6 Ventilatie

Aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de ventilatie wordt voldaan wanneer de ventilatiebalans van de bestaande situatie wordt aangehouden. Echter in de praktijk blijkt vaak uit een CO2 meeting dat de lucht voor basisschoollokalen vaak niet de gewenste kwaliteit heeft. Aangezien er een nieuwe installatie wordt aangebracht is ons advies deze uit te voeren volgens de nieuwbouwcapaciteit.

- In de eerste maand van ingebruikname zal er door ons een CO2-meeting worden uitgevoerd.
- Op tekening staan meerdere te openen ramen aangegeven dit is op zich akkoord voor de spuisvoorziening. Tijdens de eerdergenoemde CO2-meeting zal tevens worden nagaan of deze ramen daadwerkelijk te openen zijn.

Overige vergunningen en toestemmingen

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

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het (ver-) plaatsen of veranderen van brand- en/of dragende scheidingsconstructies;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of oloaanvraag@denhaag.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

- Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

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

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie en in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs;
- De eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs)deuren;
- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
 - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
 - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;
- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555.

Bouwplaatsinrichting

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

KLIC-melding kabels en leidingen

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

https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201924358/7706554

Wet bodembescherming

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

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

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Bezuidenhout-West' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' is opgenomen.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bezuidenhout-West' bestemd voor kantoor, BSO, kinderopvang en parkeervoorzieningen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat deze dienen binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak dienen te worden gerealiseerd waarbij de hoogte niet meer te bedragen dan op de plankaart staat aangegeven (12 meter).

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 7.1 van het bestemmingsplan voor wat betreft het voor een periode van 6 jaar tijdelijk gebruiken van het kantoorgebouw voor onderwijsdoeleinden (basisonderwijs). Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regel.

Op grond van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout-West' is het niet mogelijk om van de geconstateerde strijdigheid af te wijken. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

De locatie Bezuidenhout-West heeft momenteel geen school en kan er dus zeker één gebruiken, zeker gezien de geplande nieuwe ontwikkelingen (Daendelstraat, maar ook breder zoals de gebiedsagenda Beatrixkwartier). Daarnaast ligt de locatie op de route tussen CS en Beatrixkwartier, als zodanig kan deze schoollocatie ook kinderen huisvesten van de nog te ontwikkelen nieuwe woningen rondom CS (Campusboulevard) en in het Beatrixkwartier. De locatie bevindt zich redelijk dicht bij hoofdontsluiting wegnnet (Beatrixlaan) en is als zodanig goed bereikbaar zonder eerst de hele wijk door te hoeven. Ook bevindt de locatie zich naast een wijkcentrum met sporthal. Deze sporthal kan eventueel dubbel gebruikt worden als gymzaal voor de basisschool. De groene autoluwe wijk (geen doorgaand verkeer, alleen bestemmingsverkeer) zorgt voor veilige omgeving voor kinderen.

Ontwerp-structuurvisie CID

Het Central Innovation District (CID) is het gebied tussen en rondom de stations Den Haag Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI. Het CID is het economisch hart van Den Haag en de regio en heeft enorme ontwikkelmogelijkheden. Nu al levert het gebied werk voor bijna 80.000 mensen en telt het 30.000 studenten. Er wonen 45.000 mensen in het gebied, in 23.000 woningen. De enorme verdichtingsopgave vraagt niet alleen om intensief en meervoudig ruimtegebruik voor wonen en kantoren. Het heeft ook grote invloed op het ruimtebeslag van alle andere functies in het CID. De geambiëerde stedelijke verdichting kan niet gerealiseerd worden als niet ook het gebruik van de openbare ruimte, van publieke voorzieningen (zoals scholen) en van nutsfuncties geïntensiveerd en meer gecombineerd worden.

Het CID is opgedeeld in kwalitatieve zones: 'reuring', 'rust' en 'ruis' en hieraan is de plaatsing van verschillende voorzieningen aangekoppeld. De gebieden van het CID hebben elk een eigen gemengd profiel. Binnen dit profiel is één zone vaak dominant. Dit maakt het gehele CID ook tot een gemengd woon- en werkgebied. Bezuidenhout-West is een laag dynamisch gebied en valt grotendeels in een 'rust' zone. In het gebied zal op termijn mogelijk herstructurering plaatsvinden.

In het programma is op langere termijn (na 2030) rekening gehouden met het toevoegen van woningen. Op kortere termijn wordt onder meer bekeken of het voorzieningenniveau in de buurt verbeterd kan worden.

Door de normen te hanteren is er ongeveer 110.000 m² aan basisvoorzieningen extra nodig in het CID (exclusief parkeren). Het advies is om deze geconcentreerd te plaatsen in 'rust' zones. Dit zijn gebieden met voornamelijk wonen, langzaam verkeer en veel groen en blauw.

Het initiatief past binnen de gedachtegang van de structuurvisie.

Kantorenstrategie 2019-2025 (RIS300807)

Het huidige kantoor heeft een oppervlak van bijna 2.000 m². Het beleid is om in beginsel terughoudend te zijn met transformatie van kantoren boven de 1.500 m², zeker als er behoefte wordt voorzien. Dit is het geval, behoud van de functie kantoor is dan ook vanuit het vraag/aanbodperspectief wenselijk. Voor onderwijs geldt dit echter ook.

De kantoorlocatie is suboptimaal gelegen midden in de woonwijk waarbij conform de Structuurvisie CID op korte termijn nog niet grootschalig aan de slag wordt gegaan. Wel is er op korte termijn een grote vraag om voorzieningen in het CID-gebied waardoor afwijken van het kantorenbeleid voorstelbaar is.

VNG Bedrijven – en Milieuzonering functiemenging

Kantoren vallen volgens de brochure VNG Bedrijven- en Milieuzonering onder functiemengingscategorie A. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs vallen onder categorie B. Dit zijn activiteiten die een zodanige milieubelasting hebben dat zij bouwkundig afgescheiden moeten worden van woningen en andere gevoelige functies. De aanvraag voldoet hieraan.

Geluid

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 15 mei 2020 twee rapporten beoordeeld betreffende de transformatie van een kantoor naar een tijdelijke school. Het rapport "Geluid in de omgeving ten gevolge van de tijdelijke school aan de Laurens Reaelstraat 10 te Den Haag" d.d. 14 april 2020 betreft de geluiduitstraling van stemgeluid van de schoolpleinen naar de omgeving en het rapport "Weg- en railverkeerslawaai ter hoogte van de tijdelijke school aan de Laurens Reaelstraat 10 te Den Haag" behandelt de geluidbelasting van weg- en railverkeer op de gevels van de tijdelijke ontwikkeling. Het rapport betreffende het omgevingsgeluid, in dit geval specifiek het stemgeluid op de schoolpleinen, is akkoord bevonden.

Het rapport betreffende de geluidbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaai is eveneens akkoord.

Conclusie

Vanwege bovenstaande overwegingen gaan wij akkoord met het initiatief.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tijdelijk kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verbinden wij de volgende voorschriften:

Voorschrift op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

Artikel 5.16 Instandhoudingstermijn

Na het verstrijken van de aangegeven termijn (6 jaar na de datum van dit besluit) bent u verplicht de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld te hebben.

Voorschrift op basis van externe veiligheid

(Afschakelbare) ventilatie

Indien in objecten een ventilatievoorziening aanwezig is of wordt gerealiseerd, heeft het afsluiten en/of afschakelen van deze afschakelbare ventilatie een positieve invloed op het beperken van de schadelijke effecten van de vrijgekomen stoffen, binnen objecten ongeacht het incident dat plaats vindt (van een 'gewone' brand tot een incident met een risicobron in het kader van externe veiligheid).

Daarom is het van belang dat in het object met ventilatievoorziening, deze ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld of afgesloten. Hiermee kunnen de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen in het object worden beperkt. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Dit geldt bij verbouw en (vervangende) nieuwbouw van alle objecten, bestemd voor het verblijf van personen. Het is daarbij van belang dat ook eventuele ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten.

Reactie vergunninghouder: Bij de meterkast wordt een noodschakelaar aangesloten die elektriciteit en dus alle ventilatie units uit kan schakelen. De noodschakelaar is aangegeven op de tekening.

Nadere aanwijzingen

Externe veiligheid

Vluchtweg

Bij een incident is het van belang dat mensen onafhankelijk van de locatie van het incident, veilig van de risicobron(nen) weg kunnen vluchten. Daarom wordt bij verbouw en/of (vervangende) nieuwbouw een vluchtweg vanuit de objecten geadviseerd, via de tuin/gevel aan de afgekeerde zijde van de risicobron(nen).

Reactie vergunninghouder: De vluchtwegen zijn aangegeven op de situatietekening.

Voorbereiding interne organisatie

In objecten waarin personeelsleden, bezoekers, verminderd tot niet zelfredzame personen en/of grote groepen mensen kunnen verblijven. Is het van belang dat het personeel en/of de BHV-organisatie/de begeleiding van deze objecten is voorbereid op eventuele calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het gaat hierbij om calamiteiten die buiten deze objecten kunnen plaatsvinden, maar effecten binnen deze objecten kunnen hebben. Hierbij is het van belang dat zij ook weten hoe daarbij te handelen. Bijvoorbeeld om de aanwezigen binnen deze objecten te assisteren om zichzelf in veiligheid te brengen.

Dit kan geborgd worden in een plan ten behoeve van noodsituaties. Hierbij is het ook belangrijk dat dit structureel wordt geoefend.

Risicocommunicatie

Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met één of meerdere risicobronnen, is het van belang dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. Hiervoor is er op regionaal niveau een risicocommunicatie-campagne ontwikkeld met een brede range aan middelen die ingezet kan worden.

Om de bewoners, het personeel en/of de vaste bezoekers binnen het plangebied te informeren over de verschillende risicobronnen, risico's en gevaren, de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten kan de gemeente ook voor dit plangebied gebruik maken van de middelen die voor deze campagne zijn ontwikkeld. In de regio Haaglanden is hiervoor de website www.haaglandenveilig.nl beschikbaar.

Hier worden burgers door de Veiligheidsregio Haaglanden bewust gemaakt van de risico's die er spelen in de omgeving en is er informatie te vinden over wat zij er zelf aan kunnen doen om deze risico's te beperken. Voor aanvullende informatie kan contact worden opgenomen met de risicocommunicatieadviseur van de Veiligheidsregio Haaglanden.

Halen en brengen (kiss and ride)

Qua fiets- en autoparkeren voldoet de aanvraag. Echter zullen enkele openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde moeten verdwijnen ten behoeve van het vanuit de auto via een trottoir veilig kunnen bereiken van de entree van de school. U dient dit verder af te stemmen met de betreffende wegbeheerder.

Activiteit 'Brandveilig gebruik'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Aan de hand van de aanvraag zijn de volgende zaken vastgesteld:

1. Het maximaal gelijktijdige aantal aanwezige personen in het bouwwerk bedraagt: 430 personen
2. Het (deel van het) bouwwerk is in gebruik of zal in gebruik worden genomen als: (basis)onderwijsfunctie;

Wanneer men, al dan niet van tijdelijke aard, het voornemen heeft het bouwwerk op een andere wijze in gebruik te nemen, dient het bevoegd gezag hier tijdig van op de hoogte te worden gebracht. Mogelijk dient men als gevolg van dit voornemen een nieuwe vergunning of melding brandveilig gebruik in te dienen.

3. Bij de aanvraag activiteit brandveilig gebruik zijn de volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden van toepassing:
 - Tekeningen Wolf + Dikken met projectnummer 819097 blad B-000 t/m B-003 d.d. 19-8-2019;
 - Rapport Wolf + Dikken met kenmerk R819079aaA0, d.d. 23-8-2019;
 - Tekeningen HTV projectnummer 20003, (22t) blad B-100-00 t/m 100-11 en blad B-100-22 t/m B-100-31 (wijz. E).

Op grond van het Bouwbesluit 2012 zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing. Wellicht ten overvloede wijs ik u op het volgende:

- Er dient een actueel ontruimingsplan aanwezig te zijn dat met regelmaat beoefend wordt.

Eindoordeel activiteit 'Brandveilig gebruik'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik'.

Bijlage: beantwoording van de ingekomen zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging is/zijn in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zienswijzen ingediend.

In de zienswijzen wordt door reclamanten verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft/hebben de zienswijzen betrekking op het volgende

1. (nummert automatisch)

2.

3.

Ten aanzien van deze zienswijze*n overwegen wij als volgt:

ad 1. (nummert automatisch)

ad 2.