



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Prinses Beatrixlaan 23 (Groene Toren)

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202016134/8012405

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 24 september 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van het bestaande kantoorgebouw met parkeergarage Prinses Beatrixlaan 23.

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 documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



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

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor - 1', de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – straatpad' en 'waterstaat – beschermingszone' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout'. Het bestaande kantoorgebouw is gelegen in een bouwvlak met maximale bouwhoogtes van 9 en 75 meter. De beoogde uitbreiding wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak geprojecteerd. Daarnaast wordt de maximaal toegestane bouwhoogtes van 9 en 75 meter overschreden tot een bouwhoogte van 76 meter. Het gebruik als kantoor is toegestaan.

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straatpad' bepaalt dat het ter plaatse van deze aanduiding niet is toegestaan bouwen op te richten die hoger zijn dan 60 meter. Hoewel het bestaande kantoorgebouw deze maximale bouwhoogte reeds overschrijdt tot 76 meter, zal de uitbreiding elders opnieuw de maximale bouwhoogte overschrijden, eveneens tot 76 meter.

De gebiedsaanduiding 'waterstaat – beschermingszone' bepaalt dat er ter plaatse van deze aanduiding in beginsel uitsluitend bouwen, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterkering zijn toegestaan. Ten behoeve van de bestemming 'Kantoor – 1' zijn op deze gronden uitsluitend bouwen, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Ten behoeve van het bouwen binnen de gebiedsaanduiding 'waterstaat – beschermingszone' is het op grond van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' mogelijk om af te wijken. 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 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van de maximale bouwhoogtes is het op grond van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' niet mogelijk hiervan 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 planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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 waarbij ruimte wordt toegevoegd aan een bestaand kantoorgebouw. De functie en het maatgevend moment werkdag-overdag wijzigen hierbij niet. De oude parkeerbehoefte bedraagt 212,04 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 323,39 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 111,35 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment.

Er is voor deze specifieke situatie aanleiding om een lagere parkeereis te stellen en maatwerk toe te passen. In de Ruimtelijke Onderbouwing van 11-11-2020 wordt aangestipt dat de locatie binnen het CID valt. Door de nabijheid van een zeer goed OV-netwerk en het faciliteren van een ruimte fietsenstalling zijn de randvoorwaarden aanwezig dat gebruikers en bezoekers van het gebouw op andere wijze dan met de auto zullen reizen. Deze gedachtegang is in lijn met de recent vastgestelde Nota parkeernormen CID en Binckhorst, welke uitgaat van een lagere parkeernorm binnen het CID. De parkeereis wordt vastgesteld op 59 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 59 nieuwe (extra) parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal worden er 282 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

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 530 fietsparkeerplaatsen op het maatgevend moment overdag. De nieuwe fietsparkeerbehoefte is 776 fietsparkeerplaatsen op hetzelfde maatgevend moment. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte 246 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeereis is daarmee vastgesteld op 246 fietsparkeerplaatsen.

Bij de aanvraag worden 420 extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd in een fietsenstalling op de begane grond. Deze fietsenstalling heeft voor de fiets één in- en uitgang welke uitkomt op het parkeergebied aan de zijde van de Schenkkade. Hier delen fietsers de rijweg samen met auto's. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden. Het is aan te bevelen een separate route voor fietsers te hebben, of duidelijke markeringen aan te brengen zodat de automobilist zich bewust is dat er ook fietsers kunnen verschijnen.

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

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 14 oktober 2020 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

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, met inachtneming van de nader genoemde voorwaarden, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 december 2020 aan de hand van de Welstandsnota opnieuw beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Het plan behelst een uitbreiding en gevelwijziging van de in de jaren '80 gebouwde Groene Toren van Frans van Gool.

De commissie waardeert het bestaande gebouw zeer. In de reeks torens aan eerst de Utrechtsebaan en later ook de Prinses Beatrixlaan heeft het gebouw een geheel eigen voorkomen. Het gebouw illustreert een karakteristieke periode in de vormgeving van kantoren en draagt bij aan de interessante gelaagdheid van opvattingen en stijlen aan de Utrechtsebaan en de Prinses Beatrixlaan. Met een nieuwe gevel gaat een tijdlaag verloren.

Een van de belangrijkste kenmerken van het gebouw – van zowel de hoofdvorm, contour, als de gevel – is de verfijnde abstractie. De uitbreiding, waarmee het oorspronkelijk reeds als H beoogde hoofdvolume wordt 'gecompleteerd' is positief. Met de uitbreiding ter plaatse van de begane grond krijgt het pand een plint die zich goed voegt in het de volumeopbouw langs zowel Prinses Beatrixlaan als Schenkkade.

Op de begane grond wordt voor de vergunningsaanvraag een parkeergarage tot aan de gevel voorgesteld en een toekomstige indeling na vergroening Schenkkade (S&P afspraken). De commissie beschouwt echter een spijlenhek met klimplanten als onvoldoende robuust.

Het voorgestelde nieuwe gevelsysteem met een meer verticale in plaats van horizontale oriëntatie van de geveldelen is goed mogelijk. De detaillering van de gevel is zorgvuldig, en graag ziet de commissie de entree ook in de details.

Echter, de commissie begrijpt het patchwork aan verschillende gevelbehandelingen niet. Deze maken het tot een onsamenhangend geheel. De commissie pleit voor meer behoud van het oorspronkelijk DNA, van die kenmerkende verfijnde abstractie en eenduidigheid.

Zij mist die eenduidigheid nu in de gevel en in de contour van het volume door de kantelen in de kroon. Bij een vervolgbehandeling ziet de commissie ook de kleurstelling van het gebouw nauwkeuriger benoemd.

Tot slot vraagt de commissie om de groene invulling van het dak ook te borgen middels een overtuigende gronddekking, technische voorzieningen en landschapsplan en door de pergola daarin ook een betekenis te geven.

De verwijzing naar de zonnen in het metselwerk van het bestaande pand middels zeefdrukken in het glas van de oksels van het gebouw, beoordeelt de commissie sympathiek, met name omdat deze nu ook van binnenuit ervaarbaar zullen zijn.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 20 december 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 6 januari 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Het plan behelst een uitbreiding en gevelwijziging van de Groene Toren aan de Utrechtsebaan van Frans van Gool.

De commissie waardeert de verfijnde abstractie van het bestaande gebouw. Zij beoordeelde het eerder voorgestelde patchwork aan verschillende gevelbehandelingen negatief.

In het voorliggende voorstel is daar adequaat op gereageerd door het patchwork te laten vervallen en een homogene gevelbehandeling voor de gehele toren voor te stellen, met een subtiel verschil tussen de noord- en zuidzijde. Ook keert een karakteristieke groene kleur terug in het gevelbeeld en is de beëindiging van het volume eenduidig en meer in de geest van het oorspronkelijke gebouw voorgesteld. Het gevelbeeld overtuigt.

Echter, de commissie is van mening dat met de voorgestelde dejo-roosters ter plaatse van het parkeren nog een te weinig robuuste plint wordt gerealiseerd. Op deze locatie direct aan het maaiveld een openbare ruimte worden roosters of semi-open schermen en dergelijke als laagwaardig beoordeeld. Een plantenbak is op deze plek niet de geëigende manier om een gedegen invulling te realiseren.

De detaillering ter plaatse van de entree is zorgvuldig en overtuigt. De commissie constateert dat deze detaillering nu ook voor de afgeschuinde hoek met de Schenkkade wordt voorgesteld, terwijl hier het doortrekken van de 'huid' ter plaatse van het plafond, logischer zou zijn. Het gebouw zou alzijds dezelfde gevelbehandeling moeten krijgen. De detaillaanduiding van detail nr. 005 lijkt in dit opzicht incorrect.

Het voorgestelde polder-dak is positief, maar de commissie is van mening dat het dak op deze prominente positie een overtuigendere groene invulling zou moeten krijgen dan met de nu voorgestelde sedum-beplanting. Daarnaast correspondeert een en ander niet met de ingediende details. Het ontwerp voor de daktuin is nog te mager en heeft niet de kwaliteit die bij het ambitieniveau van de locatie en van deze verblijfsplek past. De daktuin zou een overtuigend groen tegenwicht voor de massa van het gebouw moeten zijn en is dat nu nog niet. Ook is de pergola in combinatie met de zonnepanelen niet getekend of gedetailleerd.

Tot slot wordt er wel in de kleur- en materiaalstaat over reclame-uitingen gesproken maar zijn deze nergens getekend. De commissie zou deze graag als onderdeel van deze aanvraag beoordelen.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 18 januari 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 27 januari 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Op 13 januari 2021 heeft de commissie het ontwerp van de transformatie en uitbreiding van het kantoorgebouw geaccordeerd, met uitzondering van de inrichting en de uitwerking van het groene dak op het lage bouwdeel aan de zijde van de Schenkkade.

De commissie kan instemmen met het dak. Ofschoon ontwerp en techniek minimaal zijn, dragen inrichting en begroeiing voldoende bij aan de vergroening van en de klimaatopgave in de stedelijke ruimte. Ook de architectonische uitwerking van de overkapping op het lage bouwdeel – een onderdeel van de inrichting van het groene dak – is minimaal, maar acceptabel.

Een naamsaanduiding op de gevel(s) van het gebouw ontbreekt nog. Een voorstel beoordeelt de commissie graag op een later moment.

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Externe veiligheid

Uit de adviezen van de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) op dit bouwplan blijkt dat externe veiligheid een aandachtspunt is bij deze aanvraag, vanwege de nabijheid van de A12, een route voor gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico neemt als gevolg van dit bouwplan toe, maar in een mate die acceptabel is volgens de geldende normen. Voor het plan is, op grond van de Nota externe veiligheid Den Haag, een besluit van het college nodig op grond van artikel 5 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Hoewel dit een beletsel vormt voor de uitvoering van de vergunning, vormt dit geen belemmering voor vergunningverlening zelf. Er zijn voor het bevoegd gezag daarom geen redenen het besluit op de aanvraag aan te houden totdat het tevens benodigde collegebesluit volgens artikel 5 BEVI is genomen. Gezien het voorgaande mag van deze omgevingsvergunning pas gebruik worden gemaakt vanaf de dag dat het college dit besluit op grond van artikel 5 van het BEVI heeft genomen.

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 bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens 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 bouwlagen;
 - 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 top laag 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.*
 - de gegevens van de bestaande fundering;
 - 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 gegevens waaruit blijkt dat de constructie voldoet met betrekking tot ontploffingsdruk;
noot: In ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB. De omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk.
- de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij 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 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 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.

noot: Bij structureel verlijmdde gevels moet de aanvrager aantonen dat de kwaliteit van het samengestelde product (de lijm in combinatie met de aansluitende materialen) qua sterkte gedurende de referentieperiode voldoet aan het Bouwbesluit. Dit geldt onder andere voor steenstrips.

- 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:

- de gegevens van de grondwaterstand;
- een rapport over trillingsinvloeden op de belendingen;
- een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
- een uitvoeringsplan, bouwtechniek en bouwlogistiek voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen.
- 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.

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 installatiegegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

- Benodigde installatietechnische gegevens:

- Aanvullingen en wijzigingen aan de brandbeveiligingsinstallaties moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan de VRH

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- De omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Het bouwveiligheidsplan;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder

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

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

- 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 mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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

Niet Gesprongen Explosieven

In de aangeleverde Projectgebonden Risicoanalyse worden de volgende aanwijzingen gegeven t.a.v. NGE's. Wij adviseren u deze aanwijzingen op te volgen.

- Indien civieltechnische grondroerende werkzaamheden plaatsvinden op locaties binnen op afwerpmunitie verdacht gebied, gelegen tussen 0 m NAP en 5,50 m -NAP, die niet zijn gedetecteerd en niet naoorlogs zijn geroerd, dan dienen deze locaties alsnog te worden gedetecteerd;
- Indien civieltechnische grondroerende werkzaamheden plaatsvinden onder het deel van de kelder van het gebouw dat tot ca. 3,35 m -NAP is uitgegraven, dan dienen deze locaties alsnog tot een diepte van ca. 5,50 m -NAP (de maximale diepteligging van afwerpmunitie) te worden gedetecteerd;
- Indien civieltechnische grondroerende werkzaamheden plaatsvinden onder het deel van de kelder van het gebouw dat tot ca. 5,35 m -NAP is uitgegraven, dan dienen op deze locaties geen opsporingswerkzaamheden te worden uitgevoerd, aangezien ervan uit wordt gegaan dat in het deel tot 5,50 m -NAP geen afwerpmunitie meer aanwezig kan zijn;
- Voor alle detectiewerkzaamheden adviseert Bombs Away B.V. dat er een veiligheidsmarge dient te worden opgenomen van 0,50 m ten opzichte van de uit te voeren civieltechnische grondroerende werkzaamheden. De detectiewerkzaamheden dienen uit veiligheid 0,50 m dieper te worden uitgevoerd dan de exacte werkdiepte van de civieltechnische grondroerende werkzaamheden.
- De uit te voeren werkzaamheden dienen te worden doorgenomen met een WSCS-OCE gecertificeerd opsporingsbedrijf wat betreft de wijze van uitvoering in combinatie met opsporingswerkzaamheden.

Intrekking omgevingsvergunning

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

Overige vergunningen en toestemmingen

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

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;

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

Melding Brandveilig gebruik

Indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen waarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn, of indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan vier wooneenheden, is een melding Brandveilig gebruik vereist.

Voor informatie hierover kunt u bellen met de Brandweer via telefoonnummer (088) 886 8000 of de website raadplegen: <https://www.brandweer.nl/brandveiligheid/gebruiksmelding-brandveiligheid>

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.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:

- 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.

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

Koop en verkoop gemeentegrond

Wij wijzen u erop dat uw bouwplan grenst aan gemeentegrond. Als gevolg van een goede uitvoering van het bouwplan kan het zijn dat u daadwerkelijk bouwt op gemeentegrond of dat er ruimte overblijft tussen uw grond en gemeentegrond. U kunt dan wellicht gemeentegrond kopen (al dan niet in erfpacht) of een deel van uw grond verkopen aan de gemeente.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/gemeentegrond-huren-of-kopen.htm>

Keur Delfland

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten heeft u een watervergunning nodig. In bepaalde situaties kunt u volstaan met het doen van een melding.

U kunt contact opnemen met het waterschap via telefoonnummer 015 - 260 8108 of via onderstaande site nagaan of u een watervergunning nodig heeft of dat een melding volstaat.

<https://www.hhdelfland.nl/ik-wil-een-vergunning-1>

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor - 1', de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – straalpad' en 'waterstaat – beschermingszone' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout'. Het bestaande kantoorgebouw is gelegen in een bouwvlak met maximale bouwhoogtes van 9 en 75 meter. Artikel 10.2.1, onder a van het bestemmingsplan bepaalt dat gebouwen zich binnen het aangegeven bebouwingsvlak moeten bevinden. De drielaagse uitbreiding aan de noordzijde en de vierlaagse uitbreiding aan de zuidoostzijde worden buiten het bouwvlak gebouwd. De uitbreiding van het middengedeelte wordt aan de zuidwestzijde eveneens buiten het bouwvlak gebouwd. Artikel 10.2.1, onder b van het bestemmingsplan bepaalt dat de hoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. De 21-laagse uitbreiding aan de noordzijde overschrijdt de maximaal toegestane hoogte van 9 meter tot een hoogte van 76 meter.

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' bepaalt dat het ter plaatse van deze aanduiding niet is toegestaan bouwwerken op te richten die hoger zijn dan 60 meter. Hoewel het bestaande kantoorgebouw deze maximale bouwhoogte reeds overschrijdt tot 76 meter, zal de uitbreiding elders opnieuw de maximale bouwhoogte overschrijden, eveneens tot 76 meter.

De gebiedsaanduiding 'waterstaat – beschermingszone' bepaalt dat er ter plaatse van deze aanduiding in beginsel uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterkering zijn toegestaan. Ten behoeve van de bestemming 'Kantoor – 1' zijn op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Op grond van artikel 31.5 van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen binnen de gebiedsaanduiding 'waterstaat – beschermingszone'. Alvorens toepassing wordt gegeven aan het afwijken van het bestemmingsplan, dient het Hoogheemraadschap van Delfland om advies gevraagd te worden.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 19 oktober 2020 als volgt geadviseerd over de voorgenomen bouwactiviteiten ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. "Delfland heeft geen bezwaar tegen het bouwplan. Volgens de huidige legger (zie onze website) ligt de locatie niet in de waterkering, ook al staat dat wel zo op de verbeelding van het bestemmingsplan."

Afwijken ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van de maximale bouwhoogtes is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1, 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 1^o en 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:

Planologisch

De locatie ligt in het Central Innovation District (CID), 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. Naar verwachting groeit het gebied in de aankomende 20 jaar met zo'n 20.500 woningen met de bijbehorende commerciële en maatschappelijke voorzieningen (ontwerp Structuurvisie CID, april 2020).

Het Beatrixkwartier is dé kantorenlocatie van Den Haag. Uitbreiding van de omvang van het kantooraanbod past binnen provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien de omvang van het toe te voegen programma gaat het hier om een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ontwikkeling maakt deel uit van de intensivering en verdichting in het CID. Om dit mogelijk te maken staat de gemeente voor grote investeringen in openbare ruimte en infrastructuur. Alvorens vergunning kan worden verleend dient kostenverhaal conform de Wro afdoende geregeld te zijn, in overleg met de afdelingen Planeconomie en Grondzaken.

De gebiedsagenda ‘ICT securitycampus – Den Haag Laan van NOI’ is van toepassing. De toevoeging van kantorenprogramma is passend binnen de gebiedsagenda. Op pagina 20 van de gebiedsagenda is het Raamwerk buitenruimte aangegeven. Voor het perceel geldt de aanduiding ‘interactie plint-buitenruimte’. Hierin is voldoende voorzien in deze toekomstige situatie, met de entree langs de Beatrixlaan en drie bedrijfsruimtes langs de Schenkkade.

Stedenbouwkundig

Algemeen

Het Beatrixkwartier is gelegen in het CID, één van de intensiveringsgebieden uit het coalitieakkoord. Als dé kantorenlocatie van Den Haag hebben ontwikkelingen in dit gebied de potentie om bij te dragen aan de ontwikkeling van het Beatrixkwartier en het gehele CID, zoals het verstevigen van het bestaande gemengde zakendistrict, het creëren van een binnenstadsmilieu, het toevoegen van programma, functiemenging en het beter verbinden van de stationsgebieden CS en NOI.

Het Beatrixkwartier typeert zich door grote, samengestelde, bouwblokken met een schijvenstructuur haaks op de Prinses Beatrixlaan. Onderdeel van deze schijvenstructuur is een reeks torens en schijven van wisselende hoogte tussen de Schenkkade en de Juliana van Stolberglaan. Tussen de schijven bevinden zich corporate gardens; semi-publieke of private groene hoven met elk hun eigen identiteit. Het huidige Beatrixkwartier is ontstaan naar het Masterplan van Busquet. In dit plan is een verbindende stedelijke laag toegevoegd aan de bestaande (en nog te ontwikkelen) hoogbouw. De gebouwen staan daarmee op maaiveld en hebben een goede aansluiting met de openbare ruimte. Overige markante elementen van het Beatrixkwartier zijn de netkous, het civiele kunstwerk van de verhoogde randstadrail, en de in 1970 gebouwde straalverbindingstoren.

De Groene Toren aan de Prinses Beatrixlaan 23 is gelegen aan één van de twee uiteinden van het Beatrixkwartier. Het gebouw is vormgegeven als solide bouwblok opgebouwd uit schijven die een afgeknotte “H” vormen. Twee van deze schijven, van verschillende lengtes, staan haaks op de Beatrixkwartier, en één schijf staat parallel aan de Beatrixlaan tussen deze twee schijven in. Voor dit plot is de gebiedsagenda ICT Security Campus - Den Haag Laan van NOI (RIS 301328) van toepassing. Het initiatief beoogt het toevoegen van nieuwe bouwdelen aan het bestaande gebouw. De Groene Toren valt, met een bouwhoogte van meer dan 50 meter, onder de Haagse definitie van hoogbouw. Voor nieuwe hoogbouwontwikkelingen en nieuwe toevoegingen aan bestaande hoogbouw geldt dat de nota Eyeline Skyline (RIS 298448) van toepassing is. Deze nota beschrijft de ambities en regels voor de Haagse hoogbouw. In deze nota wordt de typologie van hoogbouw omschreven als bestaande uit een plint (min. 4,5 meter) en een stedelijke laag (max. 25 meter) als basement, met daarbovenop torens met maximale diagonalen en voorzien van een kroon. Daarnaast stelt de nota Eyeline Skyline regels aan het creëren van een levendig maaiveldmilieu, plintinvullingen, betreedbaarheid en vergroening van de horizontale dakvlakken, en verduurzaming.

Afmaken van de “H”-vorm en deels uitvullen van de ruimte tussen de poten van de “H”

Het initiatief beoogt het uitbreiden van de korte schijf haaks op de Beatrixlaan zodat deze van gelijke lengte wordt als de lange schijf haaks op de Beatrixlaan. Hiermee wordt de “H”-vorm van het gebouw afgemaakt. Het initiatief overschrijdt daarmee de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan (9 meter) met +/- 65 meter. Tevens beoogt het initiatief het uitvullen van de ruimte

tussen de poten van de “H”. Het initiatief overschrijdt daarmee het bouwvlak aan de achterzijde van het bouwblok, en de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan (9 meter) aan de voorzijde van het bouwblok met +/- 65 meter.

Omdat het Beatrixkwartier één van de intensiveringsgebieden uit het coalitieakkoord is, is het uitbreiden van het aantal m2 kantoor op de locatie voorstelbaar. Deze uitbreiding past binnen de economische doelstellingen van de gemeente Den Haag en draagt bij aan de verdichtingsopgave in het CID. Met het afmaken van de “H”-vorm worden wel de maximale diagonalen voor torens tussen 50 en 70 meter en boven de 70 meter, zoals opgenomen in de nota Eyeline Skyline, overschreden. Het bestaande gebouw voldoet echter ook niet aan deze slankheidsregels. Omdat het hier een toevoeging aan een bestaand gebouw betreft welke niet aan de, in de nota Eyeline Skyline voorgeschreven, slankheidsregels voldoet, is het mogelijk om af te wijken van de regels met betrekking tot de maximale diagonalen. Voorwaarde voor deze afwijking is wel dat er kan worden aangetoond dat het initiatief inpasbaar is in de huidige situatie.

Met de voorgestelde toevoegingen blijft de schijfstructuur van het bouwblok intact. De schijfstructuur wordt deels versterkt door het afmaken van de “H”-vorm, en blijft zichtbaar doordat niet de volledige ruimte tussen de poten van de “H” wordt uitgevuld. Waar dit wel gebeurt, ter plaatse van de eerste 4 lagen, vormt dit volume een onderdeel van de stedelijke laag. De nieuwe gevel van het gebouw creëert tevens een opbouw van het gebouw die voldoet aan de regels uit de nota Eyeline Skyline met een duidelijke plint en stedelijke laag als basement van de torens en een duidelijke kroon. Omdat de nieuwe toevoegingen niet kunnen voldoen aan de slankheidsregels uit de nota Eyeline Skyline is het wel van belang om de grote vlakken van de schijven te doorbreken en het monoliete bouwblok slanker te doen ogen. Het afmaken van de “H”-vorm en het deels uitvullen van de ruimte tussen de poten van de “H” is dan ook voorstelbaar binnen de stedelijke context van het Beatrixkwartier. Voorwaarde is wel dat met Welstand een akkoord wordt bereikt over het uitvoeren van de gevels t.a.v. de beoogde slankheid van het gebouw.

Nieuwe toevoeging stedelijke laag t.p.v. huidige parkeerplaats

Het initiatief beoogt, naast het afmaken en uitvullen van de “H”-vorm, ook het toevoegen van een 4-laagse uitbreiding ter plaatse van het bestaande parkeerveld. Deze uitbreiding overschrijdt het bestaande bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De voorgestelde 4-laagse uitbreiding van het gebouw vormt een eenheid met de stedelijke laag, en daarmee het basement van de torens. De uitbreiding blijft daardoor ondergeschikt aan het hoofdvolume van de “H.” Daarnaast biedt deze uitbreiding potentie voor het verbeteren van het maaiveldmilieu rondom het gebouw, doordat de huidige parkeerplaatsen op maaiveld worden vervangen door bebouwd volume met de mogelijkheid voor andersoortig programma in de plint, interactie tussen de plint en de buitenruimte, en een hoogwaardige buitenruimte. Ook kan deze uitbreiding een schakel vormen tussen de Beatrixlaan en de Schenkkade, waarvoor een herinrichting wordt beoogd naar een groen-blauw profiel.

In het voorstel wordt er op de begane grond langs de gevel van de Prinses Beatrixlaan en langs de gevel met de Schenkkade een smalle strook met andersoortig programma voorzien. Op deze plekken kan er, bij een goede plintinvulling (het initiatief beoogt hier de entree van het kantoor en drie bedrijfsruimtes), een levendig maaiveldmilieu ontstaan met een goede interactie tussen de buitenruimte en de plint. Hiermee voldoet het initiatief aan de regels voor de stedelijke laag uit de nota Eyeline Skyline m.b.t. levendige plinten en een hoge verblijfskwaliteit van het maaiveld. De maaiveldaan sluitingen tussen gebouw en openbare ruimte zijn belangrijk in de transformatie van het

Beatrixkwartier naar gemengd stedelijk binnenstadsmilieu. Dit geldt niet alleen voor de Beatrixlaan, maar ook voor de Schenkkade, welke in de toekomst wordt getransformeerd naar een groen-blauw profiel met inzet op langzaam verkeer. In het voorstel is er in de huidige situatie net voldoende ruimte aanwezig tussen deze nieuwe uitbreiding en de Schenkkade. De strook trottoir langs de Schenkkade, aan de zuidzijde van deze uitbreiding, is op het smalste punt +/- 1,5 meter breed tot aan het

doorlopende fietspad. Dit is net voldoende om een doorgang voor voetgangers te kunnen creëren. De herinrichting van de Schenkkade naar groen-blauw profiel beoogd ook een andere positie van dit fietspad. In de toekomst komt er daarmee ruimte voor een breder trottoir langs deze gevel. In de huidige situatie voldoet het initiatief dan ook deels, en in de toekomst zal het initiatief volledig voldoen aan de nota Eyeline Skyline m.b.t. het creëren van voldoende ruimte rondom het gebouw om de overgang(en) van binnen naar buiten goed en zorgvuldig vorm te geven. Ook voldoet het initiatief in de huidige situatie deels, en in de toekomst voldoende aan de gebiedsagenda ICT Security Campus - Den Haag Laan van NOI, welke op deze locatie de aanduidingen 'hoogwaardige buitenruimte' voorschrijft.

Nieuwe toevoeging stedelijke laag t.p.v. doorgang naast parkeergarage en maaiveldinrichting
Het initiatief beoogt een tweede 4-laagse uitbreiding ter plaatste van de doorgang met de naastgelegen parkeergarage aan de westzijde van het gebouw. Deze uitbreiding overschrijdt het bestaande bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Ook deze voorgestelde 4-laagse uitbreiding van het gebouw vormt een eenheid met de stedelijke laag, en daarmee het basement van de torens. Deze uitbreiding verlengt de stedelijke laag langs de Beatrixlaan, waardoor de noord-westelijke schijf van de "H", gezien vanaf de Beatrixlaan, duidelijker op de stedelijke laag komt te staan. De uitbreiding blijft daardoor ondergeschikt aan het hoofdvolume van de "H".

Voor het maaiveldmilieu van het Beatrixkwartier is het van belang dat het gebied doorwaadbaar blijft, en ook voor het leefklimaat van het gebied is het van belang dat er voldoende afstand en ruimte tussen de gebouwen onderling blijft bestaan. In een verdichtende stad is voldoende ruimte rondom het gebouw essentieel. Een uitbreiding van de stedelijke laag ter plaatste van de doorgang met de naastgelegen parkeergarage is voorstelbaar, maar deze dient wel voldoende maat en kwaliteit te waarborgen tussen het gebouw en de parkeergarage. In het voorstel wordt er +/- 1,5 meter ruimte gelaten tussen deze uitbreiding en de naastgelegen parkeergarage. Deze afstand is net voldoende voor een voetgangersdoorgang tussen deze uitbreiding en de parkeergarage.

Daarnaast worden er extra parkeerplaatsen op maaiveld toegevoegd aan de achterzijde van deze uitbreiding, tussen de Groene Toren en de parkeergarage. Ook voor deze parkeerplaatsen geldt dat ze niet voldoen aan de regels voor de plint en stedelijke laag uit de nota Eyeline Skyline m.b.t. een hoge verblijfskwaliteit op maaiveld. Echter, deze uitbreiding en een vergroening langs de Prinses Beatrixlaan onttrekken deze parkeerplaatsen aan het zicht vanaf de Prinses Beatrixlaan, en maken daarmee deze parkeerplaatsen op maaiveld mogelijk. Om van het Beatrixkwartier een gemengd stedelijk milieu te maken blijft de maaiveldinrichting rondom het gebouw echter zeer belangrijk. Dit betekent dat er in de toekomstige situatie ingezet moet worden op verblijfs- en omgevingskwaliteit voor de voetgangers, goede aansluitingen met de plint en het plintprogramma, en een vergroening van het maaiveld. Wanneer er in de toekomstige situatie geen noodzaak meer is voor deze parkeerplaatsen is de wens om deze te vervangen voor een groene inrichting van dit terrein als (corporate) pocket park.

Daklandschap

Naast de maaiveldaansluitingen en -inrichtingen is ook het daklandschap van de stedelijke laag belangrijk. De nota Eyeline Skyline omvat, naast een beschrijving van de Haagse hoogbouw typologie, ook regels en ambities t.a.v. het daklandschap van de stedelijke laag. Voor het dak van de stedelijke laag geldt dat minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag terug moet komen als horizontale buitenruimte (bv. daktuinen). Deze ruimte moet daarnaast voor minimaal 40% ingericht worden met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit door toepassing van het puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen (RIS 301953), zoals vastgesteld in de nota natuurinclusief bouwen (RIS 302383).

Deze regels- en ambities zijn opgesteld om er zorg voor te dragen dat er voldoende groene buitenruimtes aanwezig zijn in een gebied. Met een BVO toename van +/- 60% zal het aantal gebruikers in het gebouw, en daarmee in het gebied, toenemen. Hiermee neemt de druk op de openbare ruimtes op maaiveld toe. Om er zorg voor te dragen dat er voldoende groene buitenruimtes aanwezig blijven bij een toenemende verdichting, is het inzetten van de horizontale, betreedbare,

groene buitenruimte boven maaiveld (e.g. dakvlakken) van belang. Daarnaast worden deze groene buitenruimtes ook ingezet t.b.v. klimaatadaptatie, biodiversiteit, en beleving vanuit de omliggende hoogbouw.

Omdat het hier een bestaand gebouw betreft kan niet 100% van de stedelijke laag worden teruggebracht als horizontale buitenruimte, maar kan wel 100% van de nieuwe uitbreidingen worden teruggebracht als horizontale buitenruimte. In het huidige initiatief wordt een gedeelte van het dakoppervlak van de uitbreiding t.p.v. de Schenkkade ingezet als dakterras, er is echter ook een zone voor PV-panelen aanwezig. Ook de dakvlakken van de uitbreiding t.p.v. de doorgang naast de parkeergarage en de dakterrassen tussen de poten van de H worden ingericht als buitenruimte. Deze laatste compenseren voor een groot gedeelte de zone met PV-panelen op het dak van de uitbreiding t.p.v. de Schenkkade. Net iets minder dan 100% van de voetprint van de uitbreiding wordt daarmee teruggebracht als horizontale buitenruimte en het initiatief voldoet daarmee nagenoeg aan de nota Eyeline Skyline. Ook wordt minimaal 40% van het dakoppervlak ingericht met groen. Aandachtspunt is nog wel dat dit groen ook een bijdrage levert aan biodiversiteit door toepassing van het puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt alleen gesproken over “een combinatie [...] van groen bruikbare buitenruimte, groen en zonnepanelen” en “ruimte [...] om de biodiversiteit te ondersteunen en te vergroten”, maar er wordt niet aangegeven om welk groen het hier gaat.

Kostenverhaal

Deze aanvraag betreft onder andere de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen en is daarmee een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is.

Vervolgens wordt bepaald of kostenverhaal al anderszins verzekerd is. Perceel GVH12 R 13512 G 0000 is in vol eigendom van de eigenaar en het aanliggende perceel GVH12 R 13634 G 0000 betreft gemeentelijk eigendom belast met opstal door Pheasant B.V.

Kostenverhaal dient anderszins te worden verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt betreffende apparaatskosten, binnenlandse kosten en bovenwijkse kosten.

Er zijn voor deze ontwikkeling geen binnenplanse ingrepen in het omliggende openbare gebied noodzakelijk. Wegens het ontbreken van deze binnenplanse ingrepen, is kostenverhaal op dit vlak niet aan de orde. Mochten er wel ingrepen noodzakelijk zijn dan zullen deze kosten toegevoegd moeten worden aan de anterieure overeenkomst.

Het aanhelen aan het omliggende openbare gebied vindt plaats op kosten en risico van de ontwikkeling.

Door de ligging van het bouwplan in het CID-gebied is er sprake van toerekenbare bovenwijkse kosten. Deze kosten worden d.m.v. PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) aan het plan toebedeeld. Deze kosten betreffen maatregelen die het mogelijk maken om in het CID-gebied ontwikkelingen te realiseren.

Er is een anterieure overeenkomst tot stand gekomen tussen de initiatiefnemer en de gemeente, waardoor kostenverhaal is verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is in voldoende mate aangetoond.

Het college heeft op 13 juli 2020 besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Ingewonnen advies

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 19 oktober 2020 als volgt geadviseerd over de voorgenomen bouwactiviteiten ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘waterstaat – beschermingszone’.

“Delfland heeft geen bezwaar tegen het bouwplan. Volgens de huidige legger (zie onze website) ligt de locatie niet in de waterkering, ook al staat dat wel zo op de verbeelding van het bestemmingsplan.”

Cellnex heeft op 22 maart 2021 als volgt geadviseerd over de voorgenomen bouwactiviteiten ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – straalpad’.

Cellnex gaat akkoord met de voorgenomen werkzaamheden, zolang:

- Tijdens de bouw dient verstoring van bestaande straalverbindingen te worden voorkomen. Hiertoe zal onderzoek nodig zijn welke straalverbindingen mogelijk verstoring zullen oplopen én deze zullen vooraf aangepast moeten worden door de eigenaar (onze klant). Dit kan wel 3 maanden tijd in beslag nemen.
- Cellnex (voorheen Alticom) heeft belang bij het straalpad. Om het bestemmingsplan hierop aan te passen willen wij alle medewerking verlenen onder voorwaarde dat wij een dakopstelling op het nieuwe pand kunnen plaatsen.

Cellnex gaat hiertoe een overeenkomst aan met de aanvrager.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies 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 kan worden verleend.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202016134

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van het bestaande kantoorgebouw met parkeergarage Prinses Beatrixlaan 23

Adres: Prinses Beatrixlaan 23

Datum Besluit (P) (GG): 29-07-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8012405.out.pdf

Documentid: 35802044

Bestandsgrootte: 0,21