

Documentenlijst Besluit (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202108444

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een appartementencomplex (896 appartementen en 932m2 detailhandel) met een parkeergarage ter plaatse van Binckhorstlaan 135D, ter hoogte van de Uranusstraat (Binck City Park, fase 1)

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (GG): 11-11-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit

Bestandsnaam: 8116253.out.pdf

Documentid: 36031471

Bestandsgrootte: 0,19



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor ter plaatse van
Binckhorstlaan 135D, ter hoogte van Uranusstraat (Binck City Park, fase 1)

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202108444/8114545

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer,

Op 14 mei 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex (896 appartementen en 932m² detailhandel) met een parkeergarage ter plaatse van Binckhorstlaan 135D, ter hoogte van de Uranusstraat (Binck City Park, fase 1).

Op 11 oktober 2021 hebben wij uw gewijzigde aanvraag ontvangen en betreft nu het bouwen van een appartementencomplex (896 appartementen en 932m² detailhandel) met een parkeergarage op de bovengenoemde locatie.

Op 4 november 2021 hebben wij aangepaste gegevens van u ontvangen. Dit naar aanleiding van onze brief dd. 2 november 2021, kenmerk 202108444/8106900.

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

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

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen, waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en artikel 2.2, eerste lid, onder e van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen, beschrijvingen en rapporten.

De aanhouding, zoals is bepaald in artikel 3.3, lid 1, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te doorbreken door toepassing te geven aan artikel 3.3, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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.

Op basis van de aard en inhoud is op deze aanvraag tevens de Crisis- en herstelwet van toepassing. Ingevolge artikel 1.1, lid 1, onder a, juncto bijlage I van deze wet zijn de procedurele bepalingen uit hoofdstuk 1, afdeling 2, van deze wet van toepassing op dit project.

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

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

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 via 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

Uw aanvraag heeft betrekking op de percelen ter plaatse van Binckhorstlaan 135D, ter hoogte van de Uranusstraat (project Binck City Park, fase 1), kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 1549.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Binckhorst'- gewijzigde vaststelling herstelbesluit 1A, ex artikel 6:19 Awb' (het geldende bestemmingsplan), dat op 3 maart 2021 in werking is getreden, waar in het onderhavige geval de bestemming 'Transformatiegebied (Tg)' is opgenomen. Hierin is verder opgenomen: de functieaanduiding 'primaat woonfunctie', rooilijn Binckhorst Avenue met plintregeling en een regeling over de bouwhoogte;
- het 'Omgevingsplan Binckhorst - ontwerp partiële herziening herstelbesluit 1B', dat vanaf 17 juni t/m 28 juli 2021 ter inzage heeft gelegen.
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning houdt in het bouwen van een appartementencomplex (896 appartementen en 932m² detailhandel) met een parkeergarage (232 parkeerplaatsen) en een daktuin ter plaatse van Binckhorstlaan 135D, ter hoogte van Uranusstraat (Binck City Park, fase 1).

Binck City Park is ingedeeld in vier verschillende bouwblokken en een parkeergarage en een daktuin op het binnenterrein. Blok1 (hoogte 75m) is gesitueerd aan de Binckhorstlaan; Blok2 (hoogte 55m) aan de kasteelzijde; Blok3 (hoogte 55m) aan de Callistoweg; Blok4 (hoogte 43.50m) aan de Uranusstraat.

Het programma bestaat uit 896 woningen en 932m² aan detailhandel. De woningen verschillen in grootte en typologie en zijn ingedeeld in sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en woningen in de vrije sector. Er is ook ruimte voor studentenwoningen en woningen voor mindervaliden. Een deel van de woningen in blok 2, 3 en 4 zijn gesitueerd in de plint en in Blok 1 is op de begane grond de functie detailhandel gereserveerd.

Het aantal woningen voor het bouwplan Binck City Park wordt als volgt gespecificeerd:

197 sociale huurwoningen (22%);
243 middel dure huurwoningen (27%);
456 vrijesectorwoningen (51%).
896 woningen (100%)

Binck City Park voldoet, door toepassing van Allonge 2 dd. 25 juni 2020, aan de vereiste percentages van minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middelhuurwoningen.

Verder is van toepassing de intentieverklaring dd. 6 juli 2021, waarin de realisatie van 197 sociale huurwoningen in Blok 3 is vastgelegd.

Gebleken is dat uw aanvraag buiten de geluidzone industrie, milieuzone-geurzone en milieuzone-gezoneerde industrieterrein van zowel het herstelbesluit 1A als het ontwerp-herstelbesluit 1B valt.

Gebleken is dat uw aanvraag, ten aanzien van de bouwhoogte en ten aanzien van de overschrijding van de vastgestelde rooilijn aan de Binckhorstlaan en vanwege overschrijding van de vastgestelde hogere waarden Wet geluidhinder, niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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

Ingewonnen adviezen:

De welstands- en monumentencommissie heeft op 3 november 2021 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie spreekt opnieuw haar waardering uit voor het ontwerp en de verdere doorwerking daarvan in gevelfragmenten en detaillering. De commissie ziet een complex met een prettige samenhang van volumes en architecturen. En met voldoende onderscheid om de schaal te geleiden. Op voorwaarde dat de informatie over materialen en kleuren wordt aangevuld, een enkele tegenstrijdigheid wordt opgelost en de integratie van het tuinontwerp in het gebouwoontwerp wordt verduidelijkt, adviseert de commissie positief over het ontwerp van dit appartementencomplex.

In de kleur- en materiaalstaat mist de commissie:

- een specificatie van de toe te passen stenen;
- de samenstellingen van het toe te passen beton;
- informatie over de onderzijde van de balkons/uitkragingen en de plafonds van de loggia's.

In de plint van blok 4 ziet de commissie ter hoogte van de verdiepingsvloer een ondoorzichtig bovenlicht beschreven, maar in het gevelfragment een transparant bovenlicht. Voor de schaal van de plint en het gebouw(deel) als geheel een doorlopende transparantie essentieel.

Doorsneden over het appartementencomplex waarin het gebouw- en het tuinontwerp samenkomen ontbreken. De commissie vraagt minimaal een langs- en een dwarsdoorsnede die de aansluitingen van de verschillende bouwdelen op de centrale daktuin tonen. Daarnaast vraagt de commissie het watergeefstelsel nog een keer goed te bekijken. Dit lijkt niet overal ingetekend en niet altijd van een overstort voorzien.

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

Milieuaspecten:

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 6 augustus 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Op grond van artikel 6.2c Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend en in werking treden. De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten voldoen aan het gestelde in de beschikking op het deelsaneringsplan van 27 mei 2021 met het kenmerk ODH-2021-00086961.

Stikstofdepositie

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 6 oktober 2021 aangegeven dat de veranderingen passen binnen de genoemde Wnb vergunning. Het project kan worden gerealiseerd onder de vigerende vergunning. Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat een nieuwe vergunning voor de beschreven activiteit op grond van artikel 2.7, tweede lid van de Wnb niet nodig is.

Gezoneerd industrieterrein

Het bouwplan ligt buiten het gezoneerde industrieterrein.

Geluid

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 10 november 2021 ingestemd met de aangepaste gegevens met betrekking tot industrie- en verkeerslawaaï en het kinderdagverblijf. Wel dient er rekening te worden gehouden met de toekomstige bouw van een geothermiecentrale.

Geur

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 28 oktober 2021 hiermee ingestemd.

Luchtkwaliteit

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 4 november 2021 ingestemd met de aangepaste gegevens.

Externe Veiligheid

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 10 augustus 2021 hiermee ingestemd.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’.

Op basis van de beoordeling van de activiteit ‘Bouwen’ en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Bouwen’ de volgende voorschriften:

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen gegevens.

De bij de aanvraag ingediende gegevens - ten aanzien van de redelijke eisen van welstand, bouwfysica, toegankelijkheid, brandveiligheid en constructie - geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie en bouwveiligheid. De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor

uitvoering worden ingediend. Deze gegevens dienen te worden geüpload in de OLO:
www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer 202108444.

Redelijke eisen van welstand: de ontbrekende gegevens die zijn vermeld in het advies van de welstands- en monumentencommissie dd. 3 november 2021.

Bouwfysica:

- gegevens van de U-waarde van de winkels;
- onderbouwing van Eneco voor de aangehouden COP van 4,35.

Toegankelijkheid:

- gegevens over de bereikbaarheid van gebouwen;
- gegevens van de toe te passen integraal toegankelijke toiletruimten;
- opening- en sluitingstijden van de diverse gebruiksfuncties;
- gegevens van de toegankelijkheidssector en de gemeenschappelijke route naar de fietsenstalling en de parkeergarage.

De volgende gegevens t.a.v. brandveiligheid:

U moet de volgende gegevens ter goedkeuring aanbieden voordat u start met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden:

- Programma van eisen brandmeldinstallatie (blok 5P);
- Programma van eisen ontruiming alarminstallatie (blok 5P);
- Opgave van brand- en rookklasse isolatiematerialen en constructie onderdelen;
- Detailtekeningen gevels ten behoeve van de brandoverslag en branddoorslag, brandvoortplantingsklasse en de opbouw van de spouw;
- Rookmelders in woningen.

De volgende constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan.
Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:
 - productspecificatie;
 - testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;
 - laagdikte berekeningen;
 - applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;
 - inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
 - rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.
noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.
- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
- 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 ontwerp situaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerp situaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
- de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.

noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.

- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.
- de gegevens van buitenlandse bouwproducten;
noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.

Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
- de gegevens van de grondwaterstand;
- een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen;
- de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware 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.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Afdeling 2.9. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Bouwmaterialen mogen slechts een beperkte bijdrage leveren aan de ontwikkeling van brand en rook.
U moet de volgende maatregel nemen:

1. De opbouw van de gevel en de te gebruiken isolatiematerialen in de gevel moet zo zijn uitgevoerd zodat deze voldoet aan brandklasse B, zoals bedoeld in artikel 2.68.
2. De decoratie met de gevelbeplanting en de ophanging aan de gevels moet voldoen aan brandklasse B, zoals bedoeld in artikel 2.68

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht. Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20. U moet de volgende maatregelen nemen:

1. Voldoende rookmelders aanbrengen in de woningen;
2. Zoals ook is vermeld in het rapport met het kenmerk Rapportnummer H 6974-56-RA d.d. 28 juni 2021 een brandmeldinstallatie en een ontruimingsalarminstallatie met volledige bewaking conform NEN 2535 en NEN 2575. zonder rechtstreekse doormelding aanleggen. Deze installaties moeten gecertificeerd zijn, zoals bedoeld in artikel 6.20 en 6.23.

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben zodat gebruikers tijdig worden gewaarschuwd en het vluchten goed verloopt.

U moet de volgende maatregelen nemen:

1. In de parkeergarage moet een ontruimingsalarminstallatie worden aangelegd conform NEN 2575, zoals bedoeld in artikel 6.23.
2. De woningtoegangsdeuren moeten voorzien zijn van vrijloopdeurdrangers aangestuurd door rookmelders, zoals bedoeld in artikel 6.26.
3. om jaarlijks onderhoud te kunnen uitvoeren zonder de bewoners lastig te vallen moeten de vrijloopdeurdrangers aan de buitenzijde van de woningen worden aangebracht.
4. De brandmeldinstallatie moet de brandschermen en de deuren op kleefmagneet conform bijlage C van de NEN 2535 aansturen. Dit moet worden vermeld in het Programma van Eisen van de Brandmeldinstallatie.

Afdeling 7.2. Veilig vluchten bij brand

Het gebruik van een bouwwerk is zodanig dat bij brand, veilig kan worden gevlucht.

U moet de volgende maatregelen nemen:

1. De (nood) uitgangsdeuren moeten worden voorzien van paniekbeslag, zoals bedoeld in artikel 7.12.
2. De elektrische schuifdeuren moeten bij stroomuitval handmatig te open zijn of voorzien zijn van noodstroom, zoals bedoeld in artikel vermeld betreffende artikel(en).

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften van toepassing uit het bouwbesluit.

Artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling

Brandveiligheid

U heeft op 23 september 2021 het verzoek ingediend tot een gelijkwaardigheidsvoorzieningen in relatie tot de positie van de woningtoegangsdeuren en de voorportalen voor het bouwwerk op bovengenoemde locatie.

In het huidige ontwerp wordt niet voldaan aan artikel 2.107, lid 4, waarbij tussen de deur van het voorportaal en de deur van het trappenhuis minimaal 2 meter afgelegd dient te worden. Hierop is een gelijkwaardigheidsvoorstel (conform artikel 1.3) ingediend voor een tweetal verschillende situaties:

Situatie 1 – voorportaal steektrappenhuis verdieping 1 t/m 7, blok 3;

Situatie 2 – voorportaal wokkeltrappenhuis verdieping 8 t/m 17, blok 3.

Met de voorgestelde oplossingen kan worden ingestemd. Hiermee is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit aangetoond dat het bouwwerk of gebruik daarvan ten minste dezelfde mate van bruikbaarheid biedt als is beoogd met de in dat hoofdstuk gestelde voorschriften.

Buitenberging

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 4.5 Buitenberging.

Niet alle in het plan aanwezige woningen met een groter gebruiksoppervlak van 50 m² hebben een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte die voldoet voor wat betreft het oppervlak, de minimale breedte en de rechtstreekse bereikbaarheid via het aansluitend terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond op tekening en een verklaring (i.c. notitie), overeenkomstig de artikelen 4, 5, 6 en 7 van de beleidsregel 'Bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017' en betreft:

Het realiseren van een niet-gemeenschappelijke berging in, dan wel behorend bij elke woning, een gemeenschappelijke fietsenberging met daarin opgenomen het vereist aantal fietsen en het realiseren van een voldoende grote gemeenschappelijke stallingruimte voor scootmobielen, één en ander overeenkomstig de beleidsregel.

Op grond van artikel 9 van de beleidsregel is verzocht, ter compensatie van het tekort aan het vereist aantal fietsplekken per laag rek vanwege ruimtebeperkingen, ook een verticaal fietsrek toe te passen als alternatief voor het hoog-laag systeem.

Het verticaal plaatsen van fietsen met een fietsliftmechanisme is niet geheel vergelijkbaar met een laagrek systeem in gebruiksgemak maar in combinatie met een voldoende mix van laag-, hoog-laag- en verticale fietsrekken binnen elk woonblok een acceptabel alternatief in de onderhavige situatie voor het gebrek aan voldoende lage rekken.

Met bovengenoemde oplossing(en) is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit aangetoond dat het bouwwerk of gebruik daarvan ten minste dezelfde mate van bruikbaarheid biedt als is beoogd met de in dat hoofdstuk gestelde voorschriften.

Nadere aanwijzing t.a.v. beheer gemeenschappelijke fietsen- en scootmobielbergen

Wij wijzen u erop dat u de toekomstige bewoners op de hoogte dient te brengen van de gestelde voorwaarden over het beheer van de fietsen- en scootmobielberging, zoals verwoord in de 'beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen den haag 2017'.

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- 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 voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

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

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben zodat gebruikers tijdig worden gewaarschuwd en het vluchten goed verloopt.

Artikel 6.23 geeft voorschriften voor de aanwezigheid van een ontruimingsalarminstallatie.

De gebruiksfuncties die volgens artikel 6.20 lid 1 en 5 een brandmeldinstallatie moeten hebben, moeten ook worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie. Er moeten PvE's worden ingediend.

Afdeling 7.1. Voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand

Bij het gebruik van een bouwwerk moet het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie en de ontwikkeling van brand worden voorkomen.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

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

- De verticale bouwputafscheiding moet 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. noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd.

- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloofterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden.
- Bij het heien van palen moet gebruik worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

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

Nadere aanwijzingen.

Sloophmelding

Voor het slopen van het bestaande gebouw is de sloophmelding op 25 augustus 2021, onder het kenmerk 202115926/8039333, gedaan.

Flora- en faunawet

Op het huidige braakliggende terrein kunnen algemeen beschermde soorten voorkomen zoals gewone pad of mol. Voor deze en alle in het wild levende diersoorten geldt de zorgplicht. Dit betekent dat het doden/verwonden/verontrusten van dieren zo veel mogelijk moet worden voorkomen.

Archeologie

Er kunnen bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit per ommekeer gemeld worden bij de afdeling archeologie (Erfgoedwet art. 5.10 en 5.11). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit. Voor het opgeven gebruik is een gebruiksmelding vereist.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:
<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

Nader in te dienen bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de desbetreffende nutsvoorzieningen.

Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via telefoonnummer 0182 623 368.

Peilhoogtetekening

Voor het vaststellen van de peilhoogte kunt u contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau, afdeling Civiele Techniek en Milieu, telefoon 14 070, zijn vastgesteld. De hoogteligging van de begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Wet bodembescherming

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

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

Hoogheemraadschap van Delfland

Voor het onttrekken en infiltreren van grondwater is een melding en/of watervergunning benodigd van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het onttrekken en infiltreren van grondwater dient te voldoen aan de Beleidsregel Grondwateronttrekkingen en infiltraties alsmede de Algemene regels.

Voor alle (eventuele) lozingen op het oppervlaktewater en onttrekking (inname) vanuit het oppervlaktewater is ook afstemming danwel melding/watervergunning benodigd van het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit geldt zowel voor de uitvoeringsfase als eindsituatie.

Voor het graven en dempen van oppervlaktewater, aanleggen van bruggen en duikers, werken in de beschermingszones van watergangen is apart van de aanvraag omgevingsvergunning een watervergunning benodigd van het waterschap. Het ontwerp van nieuwe waterstaatswerken dient te voldoen aan de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning houdt in het bouwen van een appartementencomplex (896 appartementen en 932m² detailhandel) met een parkeergarage (232 parkeerplaatsen) en een daktuin ter plaatse van Binckhorstlaan 135D, ter hoogte van Uranusstraat (Binck City Park, fase 1).

Binck City Park is ingedeeld in vier verschillende bouwblokken en een parkeergarage en een daktuin op het binnenterrein. Blok1 (hoogte 75m) is gesitueerd aan de Binckhorstlaan; Blok2 (hoogte 55m) aan de kasteelzijde; Blok3 (hoogte 55m) aan de Callistoweg; Blok4 (hoogte 43.50m) aan de Uranusstraat.

De woningen verschillen in grootte en typologie en zijn ingedeeld in sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en woningen in de vrije sector. Er is ook ruimte voor studentenwoningen en woningen voor mindervaliden. Een deel van de woningen in blok 2, 3 en 4 zijn gesitueerd in de plint en in Blok 1 is op de begane grond de functie detailhandel gereserveerd.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Omgevingsplan Binckhorst’- gewijzigde vaststelling herstelbesluit 1A, ex artikel 6:19 Awb’ (het geldende bestemmingsplan), dat op 3 maart 2021 in werking is getreden, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘Transformatiegebied (Tg)’ is opgenomen. Hierin is verder opgenomen: de functieaanduiding ‘primaat woonfunctie’, rooilijn Binckhorst Avenue met plintregeling en een regeling over de bouwhoogte;
- het ‘Omgevingsplan Binckhorst - ontwerp partiële herziening herstelbesluit 1B’, dat vanaf 17 juni t/m 28 juli 2021 ter inzage heeft gelegen.

Ten aanzien van het bestemmingsplan ‘Omgevingsplan Binckhorst’- gewijzigde vaststelling herstelbesluit 1A, ex artikel 6:19 Awb’ (het geldende bestemmingsplan), het volgende.

Uw bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan, waarin de bestemming ‘Transformatiegebied (Tg)’ is opgenomen en valt buiten de geluidzone industrie, milieuzone-geurzone en milieuzone-gezoneerde industrieterrein van het geldende bestemmingsplan.

Uw bouwplan wordt gerealiseerd binnen het primaat wonen van de Trekvlietzone en wordt aan de zuidzijde gemarkeerd door de historische Binckplek ‘Kasteeltuin’. Uw bouwplan is gelegen tussen de heringerichte Binckhorstlaan, de te transformeren Uranusstraat en de nieuw vorm te geven ontsluitingsweg Callistoweg (in het Omgevingsplan Binckhorst wordt dit aangeduid als ‘indicatieve’ verbinding). De Callistoweg vormt de scheidslijn tussen fase 1 en fase 2 van de herontwikkeling op dit kavel. Naast het vormgeven en bijdragen aan het Waterfrontpark (fase 2) is het van belang dat er ruimte gemaakt wordt voor de Callistoweg, welke op termijn alle ontwikkelingen in de Trekvlietzone met elkaar verbindt.

Uw bouwplan past op hoofdlijnen in het geldende bestemmingsplan ten aanzien van de programmering, duurzaamheidsambities, stedenbouwkundige en planologische aspecten, mobiliteit, milieu, ecologie, water, externe veiligheid, windhinder en bezonning en het Ruimtelijk Raamwerk Trekvlietzone 2021, het ontwikkelperspectief naar een hoog stedelijk gemengd woon-werk en leefgebied en het gemeentelijke Mobiliteitsbeleid. De grote daktuin draagt bij aan de ‘ontmoeting’ en kent een klimaatadaptieve, natuurinclusieve en waterbergende groene inrichting.

Uw bouwplan is gesitueerd in het primaat wonen. Dit gebiedstype kent een beperkte mate van functiemenging. De belangrijkste functie is wonen en de voorzieningen in het gebied staan in beginsel

ten dienste van het gebied zelf. Uitgangspunt van het economisch programma is dat het bij voorkeur het wonen ondersteund. De detailhandelsfunctie aan de Binckhorstlaan past in de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoog stedelijk woon-, werk en leefgebied. Uw bouwplan voldoet hieraan.

Het aantal woningen voor het bouwplan Binck City Park wordt als volgt gespecificeerd:

197 sociale huurwoningen (22%);
243 middel dure huurwoningen (27%);
456 vrijesectorwoningen (51%).
896 woningen (100%)

In de Allonge 2 dd. 25 juni 2020 is onder meer het volgende overeengekomen:

1. In het bouwplan van 100% Sociaal is er een reservering opgenomen van 144 sociale huurwoningen t.b.v. het bouwplan Binck City Park;
2. In het bouwplan van Binck City Park is er een reservering opgenomen van 60 middelhuurwoningen t.b.v. het bouwplan van 100% Sociaal.

Binck City Park voldoet, door toepassing van de genoemde Allonge 2 dd. 25 juni 2020, aan de vereiste percentages van minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middelhuurwoningen.

Verder is van toepassing de intentieverklaring dd. 6 juli 2021, waarin de realisatie van 197 sociale huurwoningen in Blok 3 is vastgelegd.

Ruimtelijke opzet

Binck City Park (fase 1) vormt met zijn programma een belangrijk onderdeel van de regeneratie van de Binckhorst. Binck City Park (fase 1) is gelegen binnen het prisma wonen van de Trekvlietzone en wordt aan de zuidzijde gemarkeerd door het historische kasteel (Binckplek) en is verder gelegen tussen de heringerichte Binckhorstlaan (nabij de Rotterdamsebaan tunnel), de te transformeren Uranusstraat en de nieuw vorm te geven ontsluitingsweg Callistoweg. In het geldende bestemmingsplan wordt de Callistoweg aangeduid als 'indicatieve' verbinding. De Callistoweg vormt de scheidslijn tussen fase 1 en fase 2 van de herontwikkeling op dit kavel. Naast het vormgeven en bijdragen aan het Waterfrontpark (fase 2) is het van belang dat er ruimte gemaakt wordt voor de Callistoweg, welke op termijn alle ontwikkelingen in de Trekvlietzone met elkaar verbindt.

De kant aan de Uranusstraat heeft een meer servicegerichte functie, waar onder andere de toegang tot de parkeergarage en de distributie voor de detailhandel is geregeld. In de plint zijn ook woningen gesitueerd.

Binck City Park (fase 1) is vormgegeven als een (zeer) hoog stedelijk samengesteld bouwblok. Een gesloten bouwblok, dat is opgebouwd uit een viertal bouwvolumes rond een inpandig en uit het zicht ontworpen parkeervoorziening. Verschillende architecten hebben gewerkt aan de uitwerking van de bouwvolumes, waarbij nadrukkelijk is gezocht naar een gelijkwaardige vormgeving van de stedelijke laag en van elkaar in uitstraling afwijkende hoogteaccenten. Het totale bouwblok kent een alzijdige uitstraling met hoofdentrees aan alle zijden van het bouwblok. De logistieke hoofdentree bevindt zich nadrukkelijk aan de Uranusstraat. Het totale bouwblok wordt door Blok 1 begrensd aan de heringerichte Binckhorstlaan, de zuidzijde (Blok 2) wordt gekenmerkt door de kasteeltuinen (Binckplek), Blok 3 grenst aan de nieuw aan te leggen Callistoweg en blok 4 is gepositioneerd aan de bestaande Uranusstraat.

Planologie

Volgens de Beleidsregels Ruimtelijke kwaliteit Zone Binckhorst Avenue, zijn in Blok 1 uitsluitend niet-woonfuncties in de plint toegestaan. Verder dienen de nieuwe initiatieven, volgens de plintregeling, te zijn voorzien in een actieve en representatieve plint. In Blok 1 zijn drie detailhandelsvestigingen in de plint opgenomen. Bovendien mag kleinschalige detailhandel volgens het omgevingsplan niet groter zijn dan 300 m² bruto vloeroppervlakte. Uw bouwplan voldoet hieraan.

Sociale veiligheid

Er wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid en deze wordt niet onevenredig aangetast. Rondom de verschillende gebouwen is aandacht besteed aan sociale veiligheid door de oriëntatie van woningen en doordat er aan de kant van de Kasteeltuin, Callistoweg en Uranusweg voordeuren op straat worden gecreëerd. Dit draagt bij aan het zicht op de straat en is positief voor de sociale veiligheid. De gemeenschappelijke ruimtes op de hoek van Blok 3 hebben vorm gekregen als collectieve woonkamers. Deze functies dragen bij aan de sociale veiligheid aan deze zijde van het gebouw. Verschillende balkons hebben zicht op de daktuinen die op verschillende niveaus zijn gesitueerd. Voldoende verlichting zal hierbij van belang zijn voor het gevoel van veiligheid en nissen, donkere hoeken, stegen en dergelijke dienen vermeden te worden.

Mobiliteit

Er wordt in voldoende mate in de parkeergelegenheid voorzien. In de parkeergarage worden 232 parkeerplaatsen gerealiseerd. Vereist zijn 265 parkeerplaatsen, waarvan 46 voor deelauto's op het maatgevende moment, de werkdagavond. Het tekort aan 33 parkeerplaatsen op het eigen terrein wordt voorzien in Binck City Park, fase 2 (memo VORM, Toelichting Parkeren in fase 2 en deelauto's dd. 10 mei 2021). Wij zijn bereid hieraan mee te werken door toepassing van de kruimelafwijking.

Verder is er een gemeenschappelijke fietsenstalling opgenomen met een capaciteit van 1.318 plaatsen (Blok 1 – 1.014 plaatsen; Blok 2 – 396 plaatsen; Blok 3 – 684 plaatsen; Blok 4 – 224 plaatsen). Voor de onderbouwing van de stallingsbehoefte voor fietsen en scootmobielplaatsen, zie het rapport Goudappel, dd. 6 mei 2021).

Het rapport inzake Verkeer en Parkeren dd. 6 mei 2021 is beoordeeld en akkoord bevonden.

- De verkeerseffecten van het plan zijn in beeld gebracht;
- Het vergroten van het aandeel fiets en OV in de modal-split is onderbouwd. De situering t.o.v. de OV-haltes is in beeld gebracht.
- Ten aanzien van de toename van het aantal autoritten is aannemelijk gemaakt dat er wordt ingezet op een beperking van de toename van het aantal autoritten door onder andere de inzet van deelauto's. Er treedt per saldo wel een toename op van het auto-verkeersaanbod, hetgeen echter onvermijdelijk is met het oog op de forse verdichting van de locatie. Er wordt gestuurd op het beperken van het bezorgverkeer.
Ten aanzien van het beperken van het aandeel vervoer met fossiele brandstoffen wordt uitgegaan van het bevorderen van het gebruik van fiets en OV en het beperken van het bezorgverkeer en er wordt ingezet op elektrisch vervoer door het aanbieden van laadplaatsen.

De inrichting van en routes in de openbare ruimte van het gebouw is inzichtelijk gemaakt. De entrees van de woningen en van de commerciële voorzieningen zijn goed bereikbaar met voldoende ruimte 'voor de deur'. De voetgangerstoegang tot de garage is goed bereikbaar in de Kasteellaan. De in-/uitrit van de garage en de expeditie in de Uranusstraat heeft voldoende ruimte om verkeershinder of onveilige situaties te voorkomen. Inpandig is ruimte voor 2 opstelplaatsen voor de garage daarmee is

de verkeerhinder in de Uranusstraat in voldoende mate beperkt. De afzonderlijke fietsenstallingen zijn goed toegankelijk vanaf de omliggende wegen.

Voor de aspecten bereikbaarheid van de Binckhorst, duurzame mobiliteit en openbare ruimte is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag kan voldoen aan de regels van het omgevingsplan, zoals:

- Het gebruik van een deel van de parkeerstrook aan de Binckhorstlaan voor het laden en lossen;
- De Kasteellaan krijgt een autovrij karakter (alleen langzaam verkeer).
- De bestaande uitrit op de Binckhorstlaan (nu erftoegang) kan gehandhaafd blijven voor incidenteel verkeer (calamiteit, onderhoud).
- Er wordt geen nieuwe openbare infrastructuur op eigen terrein aangelegd. De in-/uitrit van de garage en de expeditie in de Uranusstraat zijn goed in te passen om verkeershinder of onveilige situaties te voorkomen. De bestaande uitrit op de Binckhorstlaan ter plaatse van de Kasteelweg (nu erftoegang) kan gehandhaafd blijven voor incidenteel verkeer (calamiteit, onderhoud).

Energie transitie

U heeft een energieleverancier geselecteerd die een energieconcept aanbiedt waarop ander vastgoed kan worden aangesloten. Dit onderdeel voldoet.

Verder dient aangetoond te worden dat het systeem bijdraagt aan het sterk reduceren van CO₂ uitstoot binnen de voorwaarde dat de gelijkwaardige duurzaamheid heeft als een WKO-net met lokale duurzame LT-bronnen. U heeft met een herziene berekening en een controle berekening aangetoond dat het concept een gelijkwaardige duurzaamheid kan hebben. Wij kunnen ons hierin vinden, onder de voorwaarde dat de onderbouwing van het energiebedrijf voor de aangehouden COP van 4,35 (dezelfde onderbouwing die t.z.t. ook naar BCRG gaat) ter nadere goedkeuring dient te worden ingediend en goedgekeurd, alvorens u met de bouwwerkzaamheden start.

Inrichting openbare ruimte

Een openbaar ruimteontwerp rond de bouwblokken ontbreekt. Het ingediende landschapson ontwerp is niet toereikend om de inrichting van de openbare ruimte te beoordelen.

Wij adviseren u dwingend om het ontbrekende ruimteontwerp alsnog aan te leveren, zodat ook ten aanzien van de aantakking van het bouwplan op de openbare ruimte de zorgen over kwaliteit en beheersbaarheid worden weggenomen.

Bij de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte moet het advies van de Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR) dd. 3 november 2021 worden verwerkt.

Verder zijn er bij Blokken 1, 2 en 4 fysieke of organisatorische maatregelen voor het leveren van postpakketjes noodzakelijk op het eigen terrein. Voorkomen moet worden dat bezorgers moeten wachten op ontvangst en langer met hun voertuigen buiten moeten stallen. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van de buitenruimte en het gebruik van het trottoir.

Ook moet de opstelruimte van afval in de openbare ruimte ten behoeve van Blok 3 worden ingepast. Dit zal voor het eigen pand moeten gebeuren en niet op het terrein van de burens en niet in het groen.

De inrichting van de openbare ruimte dient te worden afgestemd met de ambtelijke diensten en de vereiste gegevens dienen ter nadere goedkeuring te worden ingediend en goedgekeurd, alvorens u met de bouwwerkzaamheden start.

Bomen

De voorgestelde 10 bomen aan de Uranusstraat komen te vervallen en worden in de nabijheid van het bouwplan en op het eigen terrein als alternatieve locatie gerealiseerd. Deze 10 bomen zijn van belang bij de beoordeling van de puntentelling Natuurinclusief Bouwen (NIB).

De situering en grootte/omvang en type bomen op de alternatieve locatie dienen te worden afgestemd met de ambtelijke diensten en de vereiste gegevens dienen ter nadere goedkeuring te worden ingediend en goedgekeurd, alvorens u met de bouwwerkzaamheden start.

Archeologie

Het plangebied ligt op de omgevingskaart Binckhorst in een zone met archeologische verwachting. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de archeologische waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm –maaiveld.

Op basis van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek (Plangebied Nieuw Binckhorst, gemeente Den Haag. Bureauonderzoek archeologische waarden, afdeling Archeologie rapport 0910) zijn binnen de contouren van het bestaande gebouw Binckhorstlaan 135 d-1 geen archeologische resten meer te verwachten. De contouren van de geplande nieuwbouw komen nagenoeg overeen met de contouren van de bestaande bebouwing.

Hoogheemraadschap van Delfland

Afvalwater en -verwerking (riolering):

Er is een toename van de hoeveelheid afvalwater. De capaciteit van het afvoersysteem dient nog te worden afgestemd met de ambtelijke diensten en de vereiste gegevens dienen ter nadere goedkeuring te worden ingediend en goedgekeurd, alvorens u met de bouwwerkzaamheden start.

Grondwater:

Het bemalingsplan moet ter nadere goedkeuring worden aangeleverd i.v.m. grondwater en eventuele barrièrewerking op het grondwater en de te nemen mitigerende maatregelen.

De voorziening dient te worden afgestemd met de ambtelijke diensten en de vereiste gegevens dienen ter nadere goedkeuring te worden ingediend en goedgekeurd, alvorens u met de bouwwerkzaamheden start.

Bomen:

De te realiseren bomen mogen het beheer en onderhoud van de watergang niet bemoeilijken.

De situering en grootte/omvang en type bomen op de alternatieve locatie dienen te worden afgestemd met de ambtelijke diensten en de vereiste gegevens dienen ter nadere goedkeuring te worden ingediend en goedgekeurd, alvorens u met de bouwwerkzaamheden start.

Gebleken is dat uw aanvraag de toegestane geluidbelasting, de toegestane bouwhoogte en de vastgestelde rooilijn aan de Binckhorstlaan overschrijdt. Er is ook een te kort aan 33 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Daarom voldoet uw bouwplan niet aan het geldende bestemmingsplan.

Uw aanvraag wordt hierdoor mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking om de volgende redenen toe te staan.

Geluidbelasting

Het bouwplan overschrijdt ten aanzien van het verkeerslawaai (buiten de 15 meter zone langs de Binckhorstlaan) een maximale geluidbelasting van 55 dB(A).

Saldering is mogelijk op grond van artikel 23, sub a, onder 9 met toepassing van de Haagse hogere waardenbeleid Wet geluidhinder. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan, omdat er geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De ontwikkeling draagt voldoende bij aan het realiseren van de ambitiewaarden, die voor de saldering (duurzaamheid en vergroening en aantrekkelijk woongebied) van toepassing zijn.

Hoogteregels

Uw bouwplan overschrijdt de toegelaten hoogte met niet meer dan 10% en is in strijd met het bepaalde in artikel 7.2.2, sub a, onder 1 van het geldende bestemmingsplan.

De afwijking van de hoogtematen valt binnen de 10% afwijkingsbevoegdheid volgens artikel 23, sub a, onder 3 van het geldende bestemmingsplan. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan, omdat er geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

De ontwikkeling draagt voldoende bij aan het realiseren van de ambitiewaarden, die voor de saldering (duurzaamheid en vergroening en aantrekkelijk woongebied) van toepassing zijn.

Rooilijn aan de Binckhorstlaan

Uw bouwplan overschrijdt de vastgestelde rooilijn aan de Binckhorstlaan, onderdeel van de Binckhorstavenue (Poort tot de stad) en is daarom in strijd met geldende bestemmingsplan.

De gevelrooilijn aan de Binckhorstlaan is op verzoek van meerdere initiatiefnemers verschoven en past nu binnen de uitgangspunten van de Binckhorstavenue (Poort tot de stad). Met de realisatie van de Rotterdamsebaan, de aansluiting op de centrumring, vormt de Binckhorstlaan samen met de direct aangrenzende hoogbouw een stadsentree met het karakter van een stedelijk avenue. Naast de entrees tot de Trekvlietzone mogen hier geen extra ontsluitingen plaats vinden tot bijvoorbeeld de parkeergarages. De in/uitrit van de parkeergarage van Binck City Park is gesitueerd aan de Uranusstraat. In de plint is er ruimte mogelijk voor detailhandel. De verschuiving van de rooilijn aan de Binckhorstlaan is in overeenstemming met het Ruimtelijk Raamwerk Trekvlietzone 2021.

Wij zijn daarom bereid de kruimelonthefing toe te passen, omdat er geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

De ontwikkeling draagt voldoende bij aan het realiseren van de ambitiewaarden, die voor de saldering (duurzaamheid en vergroening en aantrekkelijk woongebied) van toepassing zijn.

Voor de motivering over het te kort aan 33 parkeerplaatsen op het eigen terrein, verwijzen wij u naar het onderdeel Mobiliteit. Wij zijn bereid de kruimelonthefing toe te passen, omdat er geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

De ontwikkeling draagt voldoende bij aan het realiseren van de ambitiewaarden, die voor de saldering (duurzaamheid en vergroening en aantrekkelijk woongebied) van toepassing zijn.

Ten aanzien van het ‘Omgevingsplan Binckhorst - ontwerp partiële herziening herstelbesluit 1B’, het volgende.

Het doel van deze herziening is het aanpassen van de zones van het gezoneerde industrieterrein, de bijbehorende geluidzone en de geurcontour behorend bij de asfaltcentrale. Dit naar aanleiding van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op de locatie Zonweg 23 per 1-1-2022.

Uw bouwplan valt buiten de geluidzone industrie, milieuzone-geurzone en milieuzone-gezonde industrieterrein van het ontwerp herstelbesluit 1B.

De aanhouding, zoals is bepaald in artikel 3.3, lid 1, onder b Wabo kan daarom worden doorbroken door toepassing te geven aan artikel 3.3, lid 3 van de Wabo.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

De aanhouding, zoals is bepaald in artikel 3.3, lid 1, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te doorbreken door toepassing te geven aan artikel 3.3, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bijlage

Beoordeling activiteit 'Uitweg'

Aanvraag

De aanvraag met betrekking tot de activiteit 'Uitweg' betreft het realiseren van uitwegen ter plaatse van de Binckhorstlaan 135D, ter hoogte van de Uranusstraat (Binck City Park, fase 1). De uitwegen zijn gesitueerd aan de zijde van de Uranusstraat.

Toetsingskader

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' wordt ingevolge artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:84 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag beoordeeld op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving.

Wij stellen vast dat de uitwegen niet in beschermd stadsgezicht zijn geprojecteerd. Om die reden is de activiteit 'Uitweg' niet getoetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving' en is een advies van de Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR) niet vereist.

Tevens stellen wij vast dat genoemde activiteit geen gevolgen heeft voor de houtopstand/groenvoorzieningen in de directe omgeving van de geprojecteerde uitweg. Om die reden is de activiteit 'Uitweg' niet getoetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving' en is een advies van de groenbeheerder van de gemeente Den Haag niet vereist.

Ingewonnen adviezen

Ingewonnen advies van de afdeling Mobiliteit

De afdeling Mobiliteit heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld. De afdeling Mobiliteit toetst aan de weigeringsgrond 'het doelmatig gebruik van de weg'.

De afdeling Mobiliteit gaat akkoord met de locatie, het zicht en de maatvoering.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Ingewonnen advies van de wegbeheerder

De wegbeheerder van het betreffende stadsdeel heeft de aanvraag voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld. De wegbeheerder toetst aan de weigeringsgrond 'de bruikbaarheid en de veiligheid van de weg'.

De wegbeheerder gaat akkoord met de activiteit 'Uitweg' onder de volgende voorwaarden:

- Het aanleggen van een uitweg dient uitgevoerd te worden conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag.
- Er dient te worden voldaan aan het constructiecriterium voor een uitweg. Een uitweg dient te worden aangelegd door het plaatsen van inritblokken of een verlaagde trottoirband met andere/aangepaste textuur straatwerk, conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag.
- De inritblokken dienen te voldoen aan de afmetingen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag.

- De gevolgen van wrijving die voortvloeien uit het manoeuvreren bij een uitweg dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen, bijvoorbeeld door het straatwerk in een juist verband aan te leggen.
- De constructie van een uitweg dient gelijk te zijn aan andere uitwegconstructies in de straat.
- Een uitweg dient herkenbaar te zijn.
- Bij het uitrijden van een uitweg dient het verkeer stil te kunnen staan om het kruisend verkeer te kunnen overzien.
- Indien voor het gebruik van een uitweg over een trottoir of een tegelverharding wordt gereden, dient de tegelverharding te worden aangepast qua bestendigheid en duurzaamheid. Met name voor de uitweg bij de expeditieruimte is dit een aandachtspunt.
- De aanleg van een uitweg dient te voldoen aan het bestemmingscriterium. Een uitweg dient een bestemming te hebben, zoals een woning of garage.
- Indien hulpdiensten gebruik gaan maken van de uitweg dienen de binnen- en buitenbochtenstralen voor erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen te worden toegepast conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag.
- De aanwezigheid van obstakels die in de weg staan voor het aanleggen of voor het gebruik van de uitweg, zoals bomen, lantaarnpalen en nutsvoorzieningen dient vooraf inzichtelijk te worden gemaakt.
- Voor het gebruik maken van een uitweg mag geen gebruik gemaakt worden van de rijlijn van tegemoetkomend verkeer.
- Een uitweg kan alleen worden goedgekeurd in navolging van de genoemde punten van het advies en na goedkeuring van de tekening van de uitweg door de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

Bovenstaande uitgangspunten zijn niet limitatief. Het is een opsomming die voortvloeit uit het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag en die aansluit op het gebied. De realisatie van een uitweg dient te voldoen aan het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag of het Handboek Openbare Ruimte Binckhorst van de gemeente Den Haag.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Eindoordeel activiteit 'Uitweg'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg'.

Aan deze vergunning worden met betrekking tot de activiteit 'Uitweg' de volgende voorschriften verbonden

Certificering aannemer

De werkzaamheden aan het gedeelte van een uitweg op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in de wegenbouw uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken goedgekeurde werktekening. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

Aanleggen van de uitweg

Het aanleggen van een uitweg dient uitgevoerd te worden conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag.

Er dient te worden voldaan aan het constructiecriterium voor een uitweg. Een uitweg dient te worden aangelegd door het plaatsen van inritblokken of een verlaagde trottoirband met andere/aangepaste textuur straatwerk, conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag.

De inritblokken dienen te voldoen aan de afmetingen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag.

De gevolgen van wrijving die voortvloeien uit het manoeuvreren bij een uitweg dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen, bijvoorbeeld door het straatwerk in een juist verband aan te leggen.

De constructie van een uitweg dient gelijk te zijn aan andere uitwegconstructies in de straat.

Een uitweg dient herkenbaar te zijn.

Bij het uitrijden van een uitweg dient het verkeer stil te kunnen staan om het kruisend verkeer te kunnen overzien.

Indien voor het gebruik van een uitweg over een trottoir of een tegelverharding wordt gereden, dient de tegelverharding te worden aangepast qua bestendigheid en duurzaamheid. Met name voor de uitweg bij de expeditieruimte is dit een aandachtspunt.

De aanleg van een uitweg dient te voldoen aan het bestemmingscriterium. Een uitweg dient een bestemming te hebben, zoals een woning of garage.

Indien hulpdiensten gebruik gaan maken van de uitweg dienen de binnen- en buitenbochtenstralen voor erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen te worden toegepast conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag.

De aanwezigheid van obstakels die in de weg staan voor het aanleggen of voor het gebruik van de uitweg, zoals bomen, lantaarnpalen en nutsvoorzieningen dient vooraf inzichtelijk te worden gemaakt.

Voor het gebruik maken van een uitweg mag geen gebruik gemaakt worden van de rijlijn van tegemoetkomend verkeer.

Opleveren straatwerk

Binnen 5 werkdagen na afronding van de werkzaamheden dient het straatwerk aan de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken te worden opgeleverd. Van de oplevering dient er een 'proces-verbaal van oplevering' te worden opgemaakt door de aannemer waarin eventuele constatering c.q. technische gebreken worden opgenomen. De wegbeheerder en aannemer bepalen in overleg de termijn waarin de constatering hersteld worden.

Na ondertekening gaat er een onderhoudstermijn in van de aannemer voor een periode van zes maanden en is het straatwerk officieel overgedragen aan de wegbeheerder. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag of via wegbeheerscheveningen@denhaag.nl.

Verder wijzen wij u erop:

(Ver)plaatsing kolk

De verplaatsing van een straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering & Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de gemeente Den Haag via rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl.

Verplaatsing openbare verlichting

De verplaatsing van openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door de onderhoudsaannemer van de gemeente Den Haag in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de afdeling OVL van de Dienst Stadsbeheer. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling van de Dienst Stadsbeheer via ovl@denhaag.nl.

Aanleggen door Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf

Voor het aanleggen van een uitweg kan gebruik worden gemaakt van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf. Een offerte voor het aanleggen van de uitweg kan aangevraagd worden via werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl.

LTC-melding

Er dient tijdig een LTC-melding gemaakt te worden, zie hiervoor de website: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbareweg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm>.

Overige toestemmingen/vergunningen

De vergunninghouder dient zelf zorg te dragen voor mogelijke overige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke toestemmingen en vergunningen die samenhangen met de in deze omgevingsvergunning verleende activiteit 'Uitweg'.

Tonen vergunning

Tijdens de uitvoering van de vergunde activiteit(en), dient dit besluit te allen tijde op verzoek van een opsporingsambtenaar/toezichthouder of de gemeentelijk groenbeheerder direct getoond te worden.