

Documentenlijst Besluit (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202214365

Type: Reservering Binckhorst

Omschrijving: het bouwen van 234 woningen, 3526 m2 bedrijf, 2907 m2 creatieve industrie, 1290 m2 detailhandel, 5498 m2 kantoor en 679 m2 maatschappelijke dienstverlening en 21 m2 horeca ter plaatse van Melkwegstraat 2, 2a, 2b, 4, 8, 12, 16, 16a, 20, 22, 24, 26 en 28, Saturnusstraat 21, 27, 29 en 31, Zonweg 45, 47, 51 en 53 (project De Nieuwe Hallen planfase 2)

Adres: Melkwegstraat 8 / Zonweg 53-45 / Melkwegstraat 2-4 / Saturnusstraat 21-31 / Melkwegstraat 24-20-22-28 / Saturnusstraat 27 / Melkwegstraat 2A-12-16 / Saturnusstraat 29 / Melkwegstraat 16A / Zonweg 51-47 / Melkwegstraat 2B-26

Datum Besluit (GG): 15-03-2024

Documenten bij besluit:

Document: Besluit

Bestandsnaam: anonieme versie instand blijven reservering.docx.pdf

Documentid: 37808587

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

toekenning reservering gebruikruimte Omgevingsplan Binckhorst ter plaatse van Melkwegstraat 2, 2a, 2b, 4, 8, 12, 16, 16a, 20, 22, 24, 26 en 28, Saturnusstraat 21, 27, 29 en 31, Zonweg 45, 47, 51 en 53 (project De Nieuwe Hallen planfase 2)

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202214365/8913997

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Geachte heer/mevrouw,

Op 21 juli 2022 hebben wij uw verzoek ontvangen voor reservering gebruikruimte voor het bouwen van 234 woningen, 3526 m2 bedrijf, 2907 m2 creatieve industrie, 1290 m2 detailhandel, 5498 m2 kantoor en 679 m2 maatschappelijke dienstverlening en 21 m2 horeca ter plaatse van Melkwegstraat 2, 2a, 2b, 4, 8, 12, 16, 16a, 20, 22, 24, 26 en 28, Saturnusstraat 21, 27, 29 en 31, Zonweg 45, 47, 51 en 53 (project De Nieuwe Hallen planfase 2).

Tijdens de behandeling van uw verzoek om reservering hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en ingewonnen adviezen uw verzoek om reservering wordt toegekend.

Aan deze toekenning zijn voorwaarden en aanwijzingen voor het uitwerken van de aanvraag om omgevingsvergunning toegevoegd, welke zijn opgenomen in de bijlagen 1 en 2.

Wij wijzen u erop dat de reservering moet worden opgevolgd met een aanvraag omgevingsvergunning. Dit betekent dat uiterlijk op 1 juni 2024 een omgevingsvergunning moet zijn ingediend.

Voor een overzicht van de toetsing aan de bepalingen van het Omgevingsplan Binckhorst en de daarbij behorende beleidsregels verwijzen wij u naar de bijlagen bij deze brief.

Wij wijzen u erop dat de in de bijlagen genoemde tekortkomingen en aandachtspunten moeten worden verwerkt of aangepast om daadwerkelijk aan de randvoorwaarden van het Omgevingsplan Binckhorst te kunnen voldoen.

Besluit

Uw verzoek om reservering is op grond van artikel 5, lid 1, onder c van het Omgevingsplan Binckhorst toegekend.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202214365/8913997

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht
[Geanonimiseerd]

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag
AWB/bezwaar
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

In het bezwaarschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur een kopie mee of noem het kenmerk);
- de argumenten voor bezwaar;
- dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. Via de site kunt u ook een digitaal bezwaarschrift indienen. Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Bijlage 1 - Toetsing op definitief 12-wekendocument

Hierna wordt verder ingegaan op de diverse onderdelen welke niet voldoen of welke aangepast dienen te worden.

Algemeen opmerking

We hebben geconstateerd dat de ingediende rapporten/tekeningen m.b.t. bodem, externe veiligheid, geluid (artikel 7 van het bestemmingsplan CHW Omgevingsplan Bickhorst) verouderde gegevens bevatten. Deze lijst is niet uitputtend en de bedoelde rapporten/tekeningen dienen geactualiseerd te worden en kunnen dan ingediend worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

Artikel 7.2.1 sub j Bereikbaarheid van de Binckhorst

De verkeerseffecten van het plan zijn bepaald voor toetsing (bijlage RHO 25-4-23). In deze memo is echter uitgegaan van het programma van voorjaar 2023 (oa. 234 appartementen ipv 218). Dit dient te worden aangepast.

Ten onrechte is daarin ook verondersteld dat er geen verkeer via de Maanweg naar de Binckhorstlaan rijdt (ri Rijswijk ev) en ook niet via de Zonweg (ri Centrum). Dit dient ook te worden aangepast. Te meer daar dit ook de 2 kruising betreft die de planregel eist, maar die nu niet als wegvak vermeld worden in de memo (Maanweg/Binckhorstlaan en Binckhorstlaan/Mariannelaan).

Daarop gecorrigeerd zal de verdeling van het verkeer over de beschouwde wegvakken en kruisingen zoals in het rapport opgenomen lager uitvallen. De conclusie dat de toename van het verkeersaanbod door dit plan op de in het rapport opgenomen kruisingen beperkt is wordt onderschreven zodat geen nadelig effect mag worden verwacht op de verkeersafwikkeling. Dit dient echter ook aangetoond te worden voor de kruisingen Maanweg/Binckhorstlaan en Binckhorstlaan/Mariannelaan.

Artikel 7.2.1 sub u – Sociale veiligheid

Uitwerken en toevoegen lichtplan bij indiening aanvraag omgevingsvergunning

Artikel 7.2.2 sub a t/m c – Ruimtelijk kader

Robuuste buiten- en openbare ruimte – akkoord onder voorwaarde

Principe

De buitenruimte wordt volledig een publiek toegankelijk gebied, vrij van hekken en kavelgrenzen. Tussen beide fasen ontstaat een vloer, een verblijfsgebied gericht op de voetganger. De doorwaadbaarheid van het Nieuwe Hallen gebied zal daardoor verbeteren. Bij toetsonderdeel Sociale Veiligheid zijn aandachtspunten benoemd voor het functioneren van de openbare ruimte.

Plangrens fase 1 en 2 – akkoord onder voorwaarde

In de stukken van het openbare ruimteplan van FLUX en MEI-architecten is de plangrens gewijzigd t.o.v. het stuk dat is ingediend in januari 2021 (buitenruimteplan FLUX 30 dec 2020). Hierdoor zijn de wadi's/ waterbergende oplossingen aan hal 5+6 dubbel geteld in de berekeningen. In beide fases wordt aanspraak gemaakt op dezelfde oplossing voor de groen- en waterberekening. In het nieuwe voorstel wordt er meer groen toegevoegd t.o.v. eerder plan.

Akkoord onder de voorwaarde dat in de aanvraag omgevingsvergunning kan worden aangetoond dat deze aanpassing niet leidt tot aantasting van de doelstelling. En blijkt dat de groen en waterberging berekening van planfase 1 en 2 klopt.

Beheer en eigendom – akkoord onder voorwaarde

Gebruik/ toegankelijkheid: Ook in deze fases komen kwesties naar voren over toegankelijkheid, eigenaarschap, gebruik en beheer van een aantal plekken. In het VO-landschapsonwerp staat: "De

buitenruimte blijft eigendom van de ontwikkelaar maar is publiek toegankelijk. Demarcatie tussen buitenruimte van Nieuwe Hallen en openbare ruimte is voor nu ingetekend op de kavelgrens. Afspraken met DSB zijn nog nodig ten aanzien van beheer en gebruik van de ruimte.” Uit de stukken is niet op te maken dat dit terrein voor altijd publiek toegankelijk zal zijn. De terminologie ‘buitenruimte’ en ‘openbare ruimte’ wordt door elkaar heen gebruikt, waardoor de exacte betekenis van de plek niet evident is (ook voor nader beheer en verantwoordelijkheden).

Waar mogelijk wordt het gebied tevens groen ingericht, waardoor er een interessant netwerk van smalle groene straatjes zal ontstaan. Er zijn overdekte buitenruimtes bedacht zodat ook bij slecht weer de buitenruimte gebruikt kan worden. Nieuw zijn ruimtes als passages, bij het toets onderdeel Sociale Veiligheid is hier reeds op ingegaan. In concept wordt deze opzet gewaardeerd.

Het is van belang dat er heldere afspraken gemaakt worden die de publieke toegankelijkheid borgen, private toe-eigening van openbaar toegankelijke ruimtes, zoals ruimtes onder de luifels tegengaan. De publieke toegankelijkheid is de kwaliteit en charme van het plan op deze Binckplek.

Akkoord onder de voorwaarde dat in de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond wordt dat geborgd is dat nadere afspraken met DSB in DO-fase/ uitvoering over fase 1 en 2. In beide fases zijn er punten ter uitwerking benoemd

Artikel 7.2.2 sub d – Bezoning

De realisatie van fase 2 zal vooral grote impact hebben op naastgelegen kavel aan de Zonweg, waar Profile Den Haag zich huisvest. Het is van belang aan te tonen wat de impact is op naburige kavels. In de participatie moet deze partij betrokken worden in de planvorming.

Artikel 7.2.3 sub a – Archeologie

Archeologisch rapport indienen bij aanvraag omgevingsvergunning

Artikel 20 – Kostenverhaal

Kostenverhaal is van toepassing. De eerder opgevraagde stukken dienen aangeleverd te worden bij de indiening van de omgevingsvergunning. Hoogte kostenverhaal zal bekend worden bij de definitieve opstelling.

Bijlage 2 Brandveiligheidsadvies

Algemeen: gezien de fase waarin het initiatief is, zijn (nog) geen stukken met betrekking tot brandveiligheid ingediend. Daarom gelden onderstaande punten als aandachtspunten voor het verder uitwerken van het initiatief en als advies voor het beter doorlopen van het vergunningentraject. Onderstaand advies is een advies op hoofdlijnen. Een definitieve beoordeling volgt na de indiening van de vergunning.

Er dient aangegeven te worden als diverse bouwdelen buiten de aanvraag vallen, in fase 1 waren diverse bouwdelen die niet beoordeeld moesten worden.

Er dient aangegeven te worden welke gebruiksfuncties voor de verschillende ruimten aangehouden worden, de termen “creatieve bedrijvigheid”, “buurtkamer”, enz. zijn geen termen die overeenkomen met het bouwbesluit. Gebruik hiervoor de termen zoals benoemd in artikel 1.1 sub 2 en 3.

Bouwtechnische maatregelen

Brandveiligheid volgens hoofdstuk 2 van het bouwbesluit

2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten

bestaan.

1. Brandcompartimentering en brandwerende voorzieningen zijn (nog) niet op de tekeningen aangegeven. Aandachtspunten voor de uitwerking van het plan zijn:
 - uitwerking van een eventuele gelijkwaardigheid voor grote brandcompartimenten
 - de situering van de parkeergarage ten opzichte van de woningen (mogelijk sprinkler vereist)
 - de relatief kleine afstand tussen de bouwwerken (brandoverslagrisico's)

2.12. Vluchtroutes

Een bouwwerk moet over voldoende vluchtroutes beschikken, zodat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

Vluchtroutes zijn nog niet op de tekeningen aangegeven. Aandachtspunten zijn:

- status van de vluchtroutes
- verloop van de vluchtroutes binnen de gebouwen
- eventuele samenvallende vluchtroutes

Tussen de deur van de sluis en de deur van het wokkeltrappenhuis dient ten minste 2 meter te bedragen.

2.13. Hulpverlening bij brand (bereikbaarheid en toegankelijkheid)

Een bouwwerk is bereikbaar en toegankelijk zodat de brandweer binnen redelijke tijd personen kan redden en met het benodigde materieel de plaats van de brand kan bereiken.

De woongebouwen hebben een vloer die hoger ligt dan 20 meter. Daarom is een brandweerlift vereist. De positie van de brandweerlift in relatie tot de onder 6.7 genoemde droge blusleidingen moet in overleg met de brandweer worden bepaald.

Brandbeveiligingsinstallaties

Brandveiligheid volgens hoofdstuk 6 van het bouwbesluit

6.7. Bestrijden van brand

Een bouwwerk moet blusvoorzieningen hebben zodat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.

De woongebouwen hebben een vloer die hoger ligt dan 20 meter. Daarom is een droge blusleiding vereist. De positie van de droge blusleidingen moet in overleg met de brandweer worden bepaald.

6.8. Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben voor hulpverleningsdiensten. Dit betekent een brandweeringang, bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten, opstelplaatsen voor brandweervoertuigen, brandweerliften en voorzieningen voor mobiele radiocommunicatie van hulpverleningsdiensten.

Meerdere entrees van de gebouwen zijn zo gepositioneerd dat niet duidelijk is hoe deze voor de hulpdiensten te bereiken zijn. Opstelplaatsen, bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en de relatie met de onder 6.7 genoemde droge blusleidingen moeten in overleg met de brandweer worden bepaald.

Brandveilig gebruik

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

Vanuit de activiteit bouwen zijn daarbij de volgende voorwaarden van toepassing:

- Voor het opgegeven gebruik is een gebruiksmelding vereist

Aanvullend advies vanwege de parkeergarage

In dit aanvullend advies worden de huidige risico's van parkeergarages aangekaart. De Veiligheidsregio Haaglanden wilt dat u op de hoogte bent van de situatie zoals wij deze vanuit de praktijk ervaren. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker om na het informeren van de aanwezige risico's, deze accepteren ofwel aanvullende voorzieningen te treffen. De brandweer heeft de afgelopen jaren in Nederland meerdere keren geconfronteerd met de gevolgen van brand in (ondergrondse) parkeergarages, naast de directe schade in de parkeergarage, ook de gevolgen voor de bewoners van de bovengelegen woningen enorm groot geweest.

Met de kennis van nu weten we dat branden in parkeergarages bijzonder lastig zijn om te bestrijden. Veel garages zijn zodanig gebouwd dat er voor de brandweer nauwelijks effectieve maatregelen zijn getroffen die een succesvolle en vooral veilige, bestrijding van de brand mogelijk maken. Dit zorgt ervoor dat een defensieve inzet wordt gedaan waarbij de bescherming van aanwezige personen en de omgeving de eerste prioriteit krijgt. Het is mogelijk dat hierdoor de schade door de brand in de garage en omgeving aanzienlijk is. Waarbij in dit ontwerp de bestrijding extra bemoeilijkt wordt doordat gebruik wordt gemaakt van parkeerliften en vanwege de aanwezigheid van elektrische voertuigen, doordat deze voertuigen momenteel alleen volledig geblust kunnen worden door deze in een dompelcontainer te plaatsen voor meerdere dagen. Het zal moeilijk zijn dit voertuig uit het bouwwerk te krijgen terwijl deze in de autolift opnieuw tot ontbranding zou kunnen komen.

Gekeken vanuit een risicobenadering is een uitbrand- en afbrandscenario niet wenselijk gezien de mogelijke risico's naar het naastgelegen bouwwerk. Gelet op bovenstaande adviseert de Veiligheidsregio Haaglanden aanvullende voorzieningen te treffen waarbij een beheersscenario ontstaat en de kans op een succesvolle inzet van de repressieve dienst wordt vergroot.

Voor het realiseren van een beheersscenario wordt geadviseerd een automatische blusinstallatie (sprinkler- en/of watermistinstallatie) in de stallingsgarage aan te brengen.

Een automatische blusinstallatie is in staat een beginnende brand te detecteren, te signaleren en te beheersen dan wel te blussen. De installatie maakt gebruik van sprinklers (sproeikoppen) aan het dak of plafond die bij een bepaalde temperatuur water gaan sproeien. Doordat de sprinklers al bij een beginnende brand in werking treden, wordt voorkomen dat de brand zich kan uitbreiden. Hierdoor wordt de kans op een succesvolle inzet zeer groot, het bouwwerk en de omgeving zal daarnaast weinig last hebben van de brand en rook.

Als u in de parkeergarage voorzieningen aanbrengt ten behoeve van het opladen van elektrische auto's of elektrische voertuigen wilt stallen. Dan adviseert de Veiligheidsregio Haaglanden om middels het document "Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen" de parkeergarage zodanig in te richten met de voorzieningen/maatregelen zoals hierin worden geadviseerd.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202214365/8913997

Bovenstaande betreft slechts een advies, het is de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker dit risico te accepteren of aanvullende voorzieningen te treffen. Wanneer gekozen wordt voor een beheersscenario zal daarnaast ook gezamenlijk met de Veiligheidsregio Haaglanden gekeken moeten worden naar de inzetdiepten, bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen om een snelle interventie mogelijk te maken.