

## Documentenlijst Besluit (GG)

### Algemene informatie:

Dossier:202501374

Type: Reservering Binckhorst

Omschrijving: het realiseren van 438 m2 creatief bedrijf/cultuur en ontspanning ter plaatse van Orionstraat 11 (Zero Latency VR â€" VR Teambuilding & Bedrijfsworkshops)

Adres: Orionstraat 11

Datum Besluit (GG): 27-03-2026

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit

Bestandsnaam: Orion11 anonieme versie.docx.pdf

Documentid: 39003125

Bestandsgrootte: 0,25



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

Zie documentenlijst

**Onderwerp**

weigering reservering gebruikruimte Omgevingsplan Binckhorst Orionstraat 11

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202501374/9062840

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

-

Geachte heer,

Op 2 december 2025 ontvingen wij uw verzoek om reservering voor het realiseren van 438 m2 creatief bedrijf/cultuur en ontspanning ter plaatse van Orionstraat 11 (Zero Latency VR – VR Teambuilding & Bedrijfsworkshops). Tijdens de behandeling hebben wij vastgesteld dat uw verzoek om reservering niet kan worden toegekend.

Tijdens behandeling van het verzoek om reservering is gebleken dat evident niet kan niet worden voldaan aan één of meer randvoorwaarden uit artikel 7 t/m 11 van het Omgevingsplan Binckhorst.

**Besluit**

**Uw verzoek om reservering wordt op grond van artikel 5.3 onder f, sub 3, van het Omgevingsplan Binckhorst niet toegekend.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:  
Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

202501374/9062840

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 datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar). U heeft hiervoor DigiD nodig. Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

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

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

## **BIJLAGE**

Onderbouwing van de afwijzing van het verzoek om reservering aangezien het evident is dat niet kan worden voldaan aan een of meer randvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 7 tot en met 11.

### **Artikel 7.2.7 – Bedrijven**

#### **Artikel 7.2.16 – Creatieve industrie**

In het collegebesluit voor de heruitgifte van dit perceel (RIS312065) is vastgelegd dat de ontwikkeling van de Wegapunt naast parkeerplekken ook bedrijfsruimte in de transparante plint moet bevatten. De invulling van de bedrijfsruimte zou een stadsverzorgende functie moeten krijgen. De verzoeker om reservering beoogt hier een virtual-realitybedrijf (creatieve industrie/dienstverlening) te exploiteren die deels gericht is op consumenten. Gelet op de aard van diensten categoriseert dit niet als bedrijfsruimte zoals privaatrechtelijk is vastgelegd.

Binnen Den Haag is een tekort aan bedrijfsruimte, zie urgentiebrief bedrijfshuisvesting (RIS311819). Het afnemen van deze potentiële vierkante meters is daarom niet wenselijk. Het behouden en toevoegen van bedrijvigheid op bedrijventerreinen en in de wijken is een belangrijke doelstelling van de Gemeente, deze ambitie is duidelijk verwoord in de Bedrijfshuisvestingstrategie (RIS303177), de Urgentiebrief Bedrijfshuisvesting (RIS311819) en het Programma Bedrijfshuisvesting (RIS318690). Op basis van die ambitie achten wij het belang dat de functie van bedrijfsruimte moet worden gehandhaafd en verlenen wij geen medewerking aan dit verzoek om reservering.

#### **Artikel 7.2.1 sub i – Parkeergelegenheid**

Er is een intentie-overeenkomst ingediend voor het gebruik van parkeerplekken in het parkeergebouw Wegapunt. Daarin staat niet de hoeveelheid aan parkeerplekken die beschikbaar wordt gesteld. In het verzoek om reservering wordt niet aangetoond dat voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn voor dit initiatief.

#### **Artikel 7.2.1 sub ae – Luchtkwaliteit**

Voor het beoordelen van het aspect luchtkwaliteit is hoofdstuk 3.12 in het document “Toetsing artikel 7 Omgevingsplan Brinkhorst” (Orionstraat 11, Brinkhorst Den Haag, kenmerk 202501374/9057455, 5 januari 2026) beoordeeld. In dit hoofdstuk wordt vermeld dat er geen emissiebronnen aanwezig zullen zijn. Daarnaast wordt er vermeld dat het project NIBM is en er alleen een verkeersaantrekkende werking is. Er is echter niet ingegaan op de achtergrondconcentraties van het aandachtsgebied.

#### *Conclusie*

De locatie van het voornemen ligt in het aandachtsgebied voor luchtkwaliteit Agglomeratie Den Haag/Leiden, dit betreft een aandachtsgebied voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Toetsing aan achtergrondconcentraties van deze luchtverontreinigende stoffen is daarom noodzakelijk. De onderbouwing van het aspect luchtkwaliteit is daarom niet akkoord.

#### **Artikel 7.2.1. sub ae – Natura 2000/Stikstofdepositie**

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Westduinpark & Wapendal, gelegen op een afstand van circa 5,4 kilometer.

Voor het beoordelen van het aspect stikstofdepositie is een AERIUS-berekening van 4 januari 2026 met kenmerk Rq9tHk7zhe2a ingediend.

Wij constateren dat het stikstofdepositieonderzoek niet volledig is op de volgende punten:

- Er is alleen een AERIUS-berekening aangeleverd. Een onderbouwing van de gebruikte getallen in de berekening ontbreekt, evenals een rapportage waarin meer uitleg wordt gegeven. Daarnaast dient de AERIUS-berekening separaat in het oorspronkelijk geëxporteerde format te worden aangeleverd.
- Voor het initiatief is niet duidelijk aangegeven of er wel of niet een verbouwing zal plaats vinden. Het is niet onderbouwd waarom als gevolg van die fase al dan niet significant negatieve effecten uit te sluiten zijn.

Op grond van het vorenstaande kunnen wij niet beoordelen of voor de beschreven activiteit een omgevingsvergunning in de zin van artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Omgevingswet nodig is en bijgevolg kan worden voldaan aan artikel 7.2.1. sub ae.

#### **Artikel 7.2.1 sub o – Geluidgevoelige functies**

De initiatiefnemer is voornemens een nieuwe bedrijfsruimte te gaan benutten ten behoeve van activiteiten met Virtual Reality, workshops en simulaties voor bedrijven. De initiatiefnemer heeft, als aanvulling op het verzoek om reservering, het rapport ‘Toetsing artikel 7 Omgevingsplan Binckhorst, d.d. 5 januari 2026, kenmerk 202501374/9057455’ opgesteld.

In het rapport wordt ten aanzien van het aspect geluid aangegeven dat het plan geen relevante geluidbelasting op de omgeving zal veroorzaken, geen geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, alle activiteiten in pandig zullen plaatsvinden (waaronder stemgeluid en achtergrondmuziek), geen muziekgeluid ten gehore wordt gebracht na 23.00 uur en geen aangrenzende geluidgevoelige functies aanwezig zijn. Hiermee wordt voldaan aan de regels uit het Chw Omgevingsplan Binckhorst.

Echter de laatste opmerking met betrekking tot ‘geen aangrenzende geluidgevoelige functies aanwezig’ is niet juist. Links naast de nieuwbouw met op de begane grond de bedrijfsruimte van Zero Latency VR bevinden zich vanaf de 2e verdieping geluidgevoelige functies, namelijk appartementen. De appartementen en bedrijfsruimte zijn weliswaar bouwkundig gescheiden en bevinden zich ieder op een andere bouwlaag zodat geluidoverdracht vanuit de bedrijfsruimte beperkt zal zijn, maar eventuele installaties op het dak zoals koeling en verwarming kunnen wel voor een verhoogde geluidbelasting ter plaatse van gevel(s) van de appartementen zorgen.