

## GRONDEN VOOR HET BEROEP

### Inleiding

Het gebied Plesmanweg 1-6 te Den Haag wordt herontwikkeld door Impact Vastgoed c.q. Plesmanweg BV. met commanditaire vennootschappen Plesmanweg Monument CV en Plesmanweg Saxofoon CV.

De herontwikkeling gaat in 2 fasen:

- fase 1 betreft het verkrijgen van een nieuwe bestemming van het Rijksmonument (het monumentale deel van het kantorencomplex) via een kruimelprocedure en vervolgens het verbouwen van het monument met bijbehorende tuinen;
- fase 2 betreft nieuwbouw in plaats van de Saxofoon met een ondergrondse parkeergelegenheid.

De bestemmingswijziging van het Rijksmonument van kantoor naar wonen, logies-, horeca-, sport- en een kantoorfunctie is inmiddels geregeld met de vergunning d.d. 11-12-2018 (zie bijlage A).

De vergunning om het monument te verbouwen is verleend op 5 maart 2020 (zie bijlage B).

Wat betreft nieuwbouw in plaats van de Saxofoon en het realiseren van parkeergelegenheid is er slechts een (niet openbaar) beginselplan ingediend (zie bijlage C), dat een negatief advies heeft gekregen van de welstandscommissie (zie bijlage D onder punt 7).

Op dit moment (15 april 2020) is er dan ook geen zicht op de ontwikkeling van het gehele gebied Plesmanweg 1-6, dus ook niet op het realiseren van parkeergelegenheid voor toekomstige gebruikers van het monument en in- en uitgangen van het terrein.

Reeds bij de aanvraag voor bestemmingswijziging van het monument is in een bezwaarprocedure gewezen op het onlosmakelijk verband tussen bestemming en gebruik van het monument en toekomstige nieuwbouw (zie bijlage E en bijlage E-toelichting).

De adviescommissie bezwaarschriften (ACB) heeft aan het college B&W geadviseerd om het bezwaar tegen functiewijziging niet te honoreren omdat het bezwaar in wezen niet is gericht op functiewijziging, maar is gericht op de totale planontwikkeling. Ten aanzien daarvan heeft de ACB gesteld dat de planontwikkeling voor het gehele gebied aan de orde komt bij de besluitvorming over de nieuwbouwblokken en bij de beoordeling van de aangevraagde omgevingsvergunningen voor de Activiteiten Bouwen en Wijzigen Rijksmonument voor het bestaande hoofdgebouw (zie bijlage F). Het college B&W heeft aangegeven het eens te zijn met de door de commissie gegeven motivering.

Nu moet worden geconstateerd dat in de omgevingsvergunning voor verbouwen (bijlage B) de planontwikkeling voor het gehele gebied niet aan de orde is gekomen en er derhalve geen duidelijkheid wordt gegeven over de inrichting van het terrein in samenhang met toekomstig gebruik van het monument, parkeren en ontsluiting van het terrein.

### **Gronden voor het beroep**

#### Primair

In de bezwaarprocedure tegen functiewijziging heeft de ACB gesteld dat de planontwikkeling voor het gehele gebied aan de orde komt [bij de besluitvorming over de nieuwbouwblokken en] bij de beoordeling van de aangevraagde omgevingsvergunningen voor de Activiteiten Bouwen en Wijzigen Rijksmonument voor het bestaande hoofdgebouw (zie bijlage F). Het college B&W heeft aangegeven het eens te zijn met de door de commissie gegeven motivering. **In de**

**omgevingsvergunning komt de planontwikkeling voor het gehele gebied echter niet aan de orde.**

## Subsidiair

### 1. Toets ruimtelijke ordening

Voor de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' moet gewezen worden op lid 2 van artikel 10 WABO. De aanvraag valt immers onder "gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c". Dan wordt duidelijk dat moet worden voldaan aan de voorwaarde in WABO artikel 2.12.1 "Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening".

Bij Infomil (<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-algemene/kruimellijst/>) wordt uitdrukkelijk opgemerkt: "Hieraan moet men dus toetsen bij verlening van een dergelijke omgevingsvergunning."

Dat bij de omgevingsvergunning voor functiewijziging (bijlage A) de ruimtelijke ordening reeds is beoordeeld, laat onverlet dat **bij de omgevingsvergunning voor verbouwen wel moet worden getoetst of die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening**. Dat is niet gedaan!

### 2. Ruimte voor parkeren

In de omgevingsvergunning voor functiewijziging (zie bijlage A, p.5) is m.b.t. parkeren vastgesteld: "Voor dit programma zijn 291 parkeerplaatsen (excl. dubbelgebruik) op eigen terrein nodig. U heeft aangegeven dat in de nieuwe situatie (alleen voor dit plan en daarmee zonder de nieuwbouw) er 325 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen overblijven. Dit is meer dan de benodigde 291 parkeerplaatsen en derhalve akkoord."

In de vergunning 'Bouwen' dient evenwel te worden geverifieerd in hoeverre de ontwikkelaar kan voldoen aan de toezegging dat er voor dit plan 291 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen overblijven. Volgens de door de ontwikkelaar aangedragen tekening van parkeerplaatsen (zie <http://www.plesmancommissie.nl/documenten/ro/>

[Kaart beschikbare parkeerplaatsen in omgeving.pdf](#)) zijn er 190 parkeerplaatsen aanwezig buiten het bouwplan van de Saxofoon. De Saxofoon met onderliggende parkeerplaatsen is vanwege sloop niet meer toegankelijk. Er zijn momenteel geen definitieve plannen voor nieuwbouw. Dat betekent dat er in de huidige situatie 101 parkeerplaatsen te weinig zijn voor het programma voor het monument. **Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.** In bijlage 2 van de vergunning 'Bouwen' (bijlage B) wordt gesteld: "Uit de stukken die met het ontwerp besluit van de vergunning ter inzage hebben gelegen, is inderdaad niet te bepalen of wordt voldaan aan de parkeereis van 325 parkeerplaatsen. Na de ter inzage legging van het ontwerp besluit is met aanvullende tekeningen aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Hieruit blijkt namelijk dat er 447 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Op grond van deze aanvullende stukken blijkt dat van een tekort aan parkeerplaatsen geen sprake is."

Aanvullende informatie van de gemeente (Vergunningen & Toezicht) luidt: "Onder eigen terrein wordt verstaan het gehele terrein rondom het gebouw waarover beschikt kan worden. De eigendomssituatie legt daar geen beperkingen op. De aanvullende tekeningen zitten bij de vergunning en zijn openbaar."

Die informatie schiet tekort. **Ten eerste is het nog maar de vraag in hoeverre de eigendomssituatie - waar Plesmanweg Saxofoon CV bij is betrokken - geen beperkingen oplegt. Ten tweede zijn er geen aanvullende tekeningen gevoegd bij de vergunning: dat blijkt uit de documentenlijst.**

### 3. Aanduiding van betreffende percelen

In document B wordt aangegeven (in bijlage 1 onder Beoordeling activiteiten) dat de aanvraag betrekking heeft op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie V, nummers 8203-8211.

Maar de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' (zie pagina 15) betreft het wijzigen van het beschermde monument Plesmanweg 1-6, monumentnummer 530887, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie V, nummer 5844, 7822, 8199, 8202, 8203, 8204, 8205, 8207, 8210, 8211 en 8226, overeenkomstig de tekeningen.

Er is een discrepantie tussen de kadastrale percelen. Hoe is dat te verklaren? Die vraag is voorgelegd aan de gemeente.

De gemeente antwoordt:

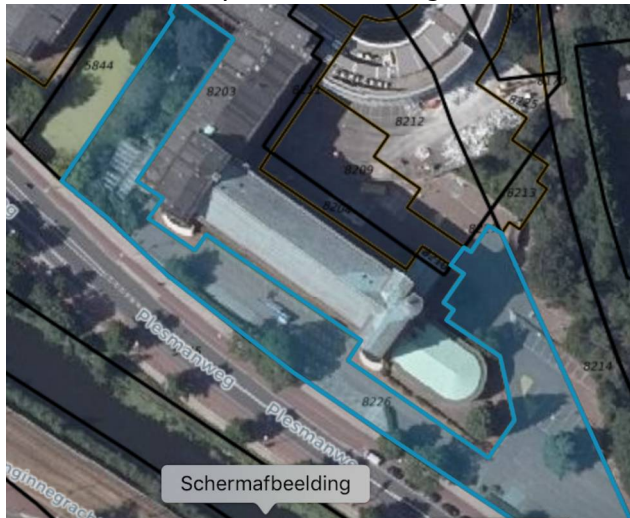
Wij betreuren het dat in beide documenten niet dezelfde kadastrale percelen zijn genoemd. Onderstaande kaart geeft de bestaande kadastrale percelen op het bouwperceel weer. U ziet dat het terrein uit een ongebruikelijke hoeveelheid kadastrale percelen bestaat. Hoe het komt dat de twee opsommingen niet met elkaar overeen komen kan ik u niet zeggen. Voor het beoordelen van het bouwplan hadden de nummers van de kadastrale percelen net zo goed achterwege gelaten kunnen worden.



Zowel voor de vergunningsaanvraag als de verleende vergunning doen de kadastrale nummers van de percelen waarop wel of niet gebouwd gaat worden er namelijk niet toe. Wat daarentegen wel belangrijk is, is dat aanvrager belanghebbende is en dat de locatie, het adres van het bouwperceel waarop het bouwplan van toepassing is, duidelijk is. Daarvan is hier sprake. Hoe het perceel kadastraal wel of niet is gesplitst, doet verder niet ter zake. De kennelijke verschuiving tussen de twee documenten die u aanhaalt is spijtig, maar doet daarom niets af aan de juistheid en volledigheid van de belangenafweging die bij het behandelen van de vergunningsaanvraag is gemaakt. Noch heeft dit gevolgen voor de bruikbaarheid van de vergunning.

Het antwoord van de gemeente is onacceptabel: ook omwonenden zijn belanghebbenden! In de vormgeving van de kadastrale percelen is het bouwplan uit februari 2018 zichtbaar.

Blijkbaar was het toen opportuun om de percelen in het kadaster zodanig te wijzigen dat onderscheid kan worden gemaakt tussen percelen waarbij verschillende commanditaire vennootschappen zijn betrokken: Plesmanweg Monument CV en Plesmanweg Saxofoon CV. In hoeverre deze betrokkenheid van vennootschappen van invloed is op de besluitvorming omtrent verdere planontwikkeling, is niet te beoordelen.



Wel is opvallend dat uit de eigendomsinformatie van perceel 8226 blijkt dat het eigendom voor 33/50 in handen is van Plesmanweg BV en betrokken Plesmanweg Monument CV, en voor 17/50 in handen is van Plesmanweg BV en betrokken Plesmanweg Saxofoon CV. **Dit perceel, dat zou moeten behoren bij de bouwaanvraag voor het monument (omdat dit het perceel is langs de Plesmanweg met monumentale tuin), wordt niet genoemd in de omgevingsvergunning voor bouwen.**

#### 4. Nog te ontwikkelen kantoorruimte

In de omgevingsvergunning voor functiewijziging is gesteld (bijlage A p.6) dat het totaal aan kantoorfunctie te realiseren gebruik 1.000 m<sup>2</sup> dient te bedragen. "In deze aanvraag wordt 480 m<sup>2</sup> gerealiseerd. In die nieuwbouw dient nog 520 m<sup>2</sup> kantoorfunctie te worden gerealiseerd." Uit informatie van de ontwikkelaar is tot nu toe niet gebleken dat de genoemde 520 m<sup>2</sup> kantoorfunctie ook wordt ontwikkeld. **Dat zou kunnen betekenen dat de bestemming van het monument alsnog gewijzigd dient te worden, hetgeen implicaties heeft voor de vergunning voor verbouwen van het monument.**

#### 5. Democratische rechtsorde

De gemeente heeft tot op heden het vertrouwen van de wijkbewoners geschaad door - ondanks toezegging aan de Plesmancommissie ([www.plesmancommissie.nl](http://www.plesmancommissie.nl)) en in strijd met BW 3:14 - een anterieure overeenkomst aan te gaan met de ontwikkelaar, waarbij een inspanningsverplichting wordt gegeven om het ontwikkelen van nieuwbouw met een totale omvang van ca. 25.315 m<sup>2</sup> BVO (exclusief parkeren, berging en fietsenstalling) en nog kantoorruimte van 1000 m<sup>2</sup> BVO mogelijk te maken (zie bijlage G). Dat is aanzienlijk meer dan is aangegeven aan de Commissie Ruimte op 5 juli 2017 (zie [http://www.plesmancommissie.nl/documenten/2017-07-05\\_RIS297446.pdf](http://www.plesmancommissie.nl/documenten/2017-07-05_RIS297446.pdf)).

**In het kader van de democratische rechtsorde dient de planontwikkeling van het gehele gebied controleerbaar te zijn door Gemeenteraad en burgers. Dat wordt tot nu toe - ook met de vergunning voor 'Bouwen' - onmogelijk gemaakt.**