

Van: Frans Jansen

Aan: de Adviescommissie bezwaarschriften

Den Haag, 3 mei 2019

Betreft kenmerk B.2.19.0394.008

=====

Hierbij geef ik een aanvulling op de motivering van mijn bezwaar tegen verlening omgevingsvergunning Plesmanweg 1-6.

---

## Projectomschrijving

Volgens de Regeling omgevingsrecht moet een aanvraag voor een functiewijziging voldoen aan het volgende:

### Artikel 1.3. Indieningsvereisten bij iedere aanvraag

1. In de aanvraag vermeldt de aanvrager:
  - b. het adres, de kadastrale aanduiding dan wel de ligging van het project;
  - c. een omschrijving van de aard en omvang van het project;
2. De aanvrager voorziet de aanvraag van een aanduiding van de locatie van de aangevraagde activiteit of activiteiten. Deze aanduiding geschiedt met behulp van een situatietekening, kaart, foto's of andere geschikte middelen.

### Artikel 3.2. Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met planologische voorschriften

In of bij de aanvraag om een vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden over:

- a. het beoogde en het huidige gebruik van de gronden en de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening;
- d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van het terrein behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
- e. de redenen waarom en de mate waarin wordt afgeweken van het exploitatieplan.

De aanvraag voldoet niet aan bovenstaande vereisten zoals ik in de volgende punten zal aantonen.

## punt 1: aanvraaggegevens

In de 'aanvraaggegevens' (zie procesdossier, stukken verwerende dienst) wordt als projectomschrijving vermeld:

“De vergunningaanvraag richt zich op een functiewijziging van het monumentale deel van het gebouw aan de Plesmanweg 1-6. Hierbij wordt beoogd de functies wonen, logies, leisure en ondergeschikte horeca planologisch mogelijk te maken. Daarnaast is de wens de huidige kantoorfunctie te behouden.”

De projectomschrijving “functiewijziging van het monumentale deel van het gebouw aan de Plesmanweg 1-6” is te globaal en geeft niet aan op **welke gronden** en bouwwerken (zie art.3.2.a) de aanvraag betrekking heeft. De omvang van het project (art.1.3.1.c) is dan ook niet duidelijk.

## punt 2: ruimtelijke motivering

Voor zover de ruimtelijke motivering (processtuk B.219.0394.008) een nadere precisering beoogt te geven, merk ik het volgende op.

In de 'Planbeschrijving' (pagina 5-9) wordt (onder 2.1. Projectlocatie) een globale **onderzoeklocatie** in geel aangeduid, waarin het monument in rood is omlijnd.



Als omschrijving wordt gegeven: “Het **plangebied** wordt globaal begrensd door de Plesmanweg, Badhuisweg en het Hubertuspark. Het **projectgebied** ligt ingeklemd tussen diverse groenzones, sportparken en een villawijk.”

In de gegeven beschrijving (van onderzoeklocatie, plangebied en projectgebied) wordt niet duidelijk wat nu precies de projectlocatie is, ofwel op welke gronden en gebouwen de aanvraag betrekking heeft.

Onder '2.3 Projectplan' wordt gesteld: “Het projectplan dat wordt voorbereid met toepassing van de kruimelgevallenregeling, ziet enkel toe op het aanwezige

rijksmonument.” Hier wordt enkel gesproken over een gebouw zonder gronden. Maar onder ‘2.4 Vigerend bestemmingsplan’ wordt gesteld: “De gronden van het projectgebied vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Duttendel”.



**De gronden zijn bestemd als ‘Kantoor’ (K), waarbij bouwvlakken op de bestaande bebouwing zijn getekend.** Door het perceel heen loopt een waterpartij met de bestemming ‘Water’ (WA), waar ter plaatse van de bebouwing bruggen zijn aangeduid. Het monument heeft de aanduiding ‘monument’. Per gebouwdeel is op de verbeelding een bouwhoogte opgenomen. De bouwhoogte varieert van negen tot 28 meter. **Verder geldt hier een aanduiding voor ‘archeologisch waardevol gebied’ en ‘beschermd stadsgezicht’,** zodat voor werk of werkzaamheden uitvoeren een omgevingsvergunning vereist is.”

Hier wordt wel degelijk gesproken over gronden en bouwvlakken en gebied. Evenwel wordt niet aangegeven welke gronden behoren c.q. welk gebied in oenschouw moet worden genomen bij het monument.

Het is evident dat het monument niet in beschouwing kan worden genomen zonder ook aan te geven op welke gronden de aanvraag betrekking heeft.

### Punt 3: Regeling omgevingsrecht

#### Artikel 3.2. Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met planologische voorschriften

De aanvrager heeft niet voldaan aan art 3.2, omdat hij geen gegevens en bescheiden heeft verstrekt over

- a. het beoogde en het huidige gebruik van de gronden en de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening;
- d. een situatietekening van de bestaande toestand en **een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak**, alsmede situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en **het beoogd gebruik van het terrein behorende bij het voorgenomen bouwwerk**.

De aanvraag had dan ook niet mogen leiden tot het verlenen van een omgevingsvergunning.

---

### In strijd met een goede ruimtelijke ordening

In mijn bezwaar heb ik de volgende motivering gegeven: “De bestemming van het monument kan niet op zichzelf worden beoordeeld, aangezien Impact Vastgoed het gehele gebied (tegenwoordig Plesmanduin genoemd) wil ontwikkelen. Daarbij is er een onlosmakelijk verband tussen bestemming en gebruik van het monument en toekomstige nieuwbouw. Er dient dan ook een bestemmingswijzigingsprocedure te worden gevolgd die ziet op de herontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening van het gehele gebied.”

Daarmee stel ik ook dat niet is voldaan aan de voorwaarde in Wabo art 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**”.

#### Punt a. Noodzakelijkheid om het gehele gebied te beschouwen

Een goede ruimtelijke ordening veronderstelt bij dit project dat het gehele gebied Plesmanweg 1-6 in beschouwing wordt genomen. Dat is noodzakelijk, tenminste om de volgende redenen:

- Het monument dient bereikbaar te zijn voor toekomstige gebruikers: toegangswegen moeten worden aangegeven.
- Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein: dat terrein moet worden aangegeven in samenhang met andere bebouwing en ander gebruik op Plesmanweg 1-6.

#### Punt b. In de verleende omgevingsvergunning wordt uitgegaan van samenhang

In de bijlage bij de verlening van de gevraagde omgevingsvergunning (processtuk A) wordt in een aantal punten duidelijk dat burgemeester en wethouders wel degelijk zijn uitgegaan van samenhang tussen bestemming van het monument en overige delen van Plesmanweg 1-6:

- \* Aan de omgevingsvergunning is de voorwaarde verbonden (zie pagina 6/7) dat in nieuwbouw nog 520 m2 kantoorfunctie wordt gerealiseerd.
- \* M.b.t. parkeren (zie pagina 5/7) wordt vermeld: “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.”
- \* Wat betreft economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar het ondertekenen van de anterieure overeenkomst met kenmerk ‘anterieure grondexploitatieovereenkomst Plesmanweg 1-6’. “Met de ondertekening van deze anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.” Hoewel die anterieure overeenkomst niet aan mij ter beschikking is gesteld (ondanks herhaald verzoek), is wel duidelijk dat er een financiële dekking wordt verondersteld: voldoende nieuwbouw moet middelen genereren om transformatie van het monument te bekostigen. In ieder geval is nieuwbouw uitdrukkelijk opgenomen in de overeenkomst (zie de zakelijke samenvatting in bijlage):
  1. Het bouwplan bestaat uit het ontwikkelen van circa 18 vrije sector woningen voor expats, circa 79 vrije sector woningen, 66 sociale huurwoningen, 93 tot 115 shortstay appartementen, een sportschool, max. 776 m2 horeca en eventuele bijbehorende voorzieningen met een totale omvang van ca. 26.845 m2 bruto vloeroppervlak in fase 1 en max. 200 vrije sector woningen met eventuele bijbehorende voorzieningen met een totale omvang van ca. 25.315 m2 bruto vloeroppervlak (exclusief parkeren, berging en fietsenstalling) in fase 2 en 1.000 m2 kantoor in fase 1 en/of 2.
  2. De gemeente Den Haag zal zich inspannen voor vaststelling van een planologisch besluit waarbinnen ruimte is voor het voorgenomen bouwplan.
 Hierbij merk ik op dat in de bijlage bij de omgevingsvergunning is vermeld: “Deze anterieure overeenkomst dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.” Het is dan ook onbegrijpelijk en onaanvaardbaar dat mij geen inzage wordt gegeven in die anterieure overeenkomst, waardoor het mij onmogelijk wordt gemaakt mijn bezwaar mogelijk nog verder te onderbouwen.

In voorgaande punten wordt duidelijk dat er wel degelijk een verband is tussen monument en de herontwikkeling van het gehele gebied Plesmanweg 1-6.

De aanvraag - en de behandeling door de gemeente van die aanvraag - dient dan ook gericht te zijn op de herontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening van het gehele gebied.

#### Punt c. Advies welstandscommissie

Ter adstructie wil ik wijzen op het advies van de welstandscommissie op 20 februari 2019: “Hoewel de wijzigingen aan het monument goed te beoordelen zijn, zijn de wijzigingen voor een deel van de (monumentale) terreininrichting, in de wetenschap dat er ideeën zijn over een substantiële wijziging van niet-monumentale bouwdeel en het terrein rondom, de volledige terreininrichting, niet goed in de context te beoordelen. De kern van deze locatie is een gebouw dat in het landschap staan. De kwaliteit en beleving van de bebouwing zijn afhankelijk van de inpassing ervan, rondom en vormen één voet voor het geheel aan bebouwing. **Het landschap, de terreininrichting kan daarom ook alleen als één geheel, binnen één voorstel beoordeeld worden.**”

De welstandscommissie is dan ook **niet akkoord** met het verbouwen van het voormalige kantoorgebouw Plesmanweg 1 - 6 tot woon-, logies-, horeca-, sport-, en kantoorgebouw.

## Punt d. Foutieve informatie v.w.b. parkeren

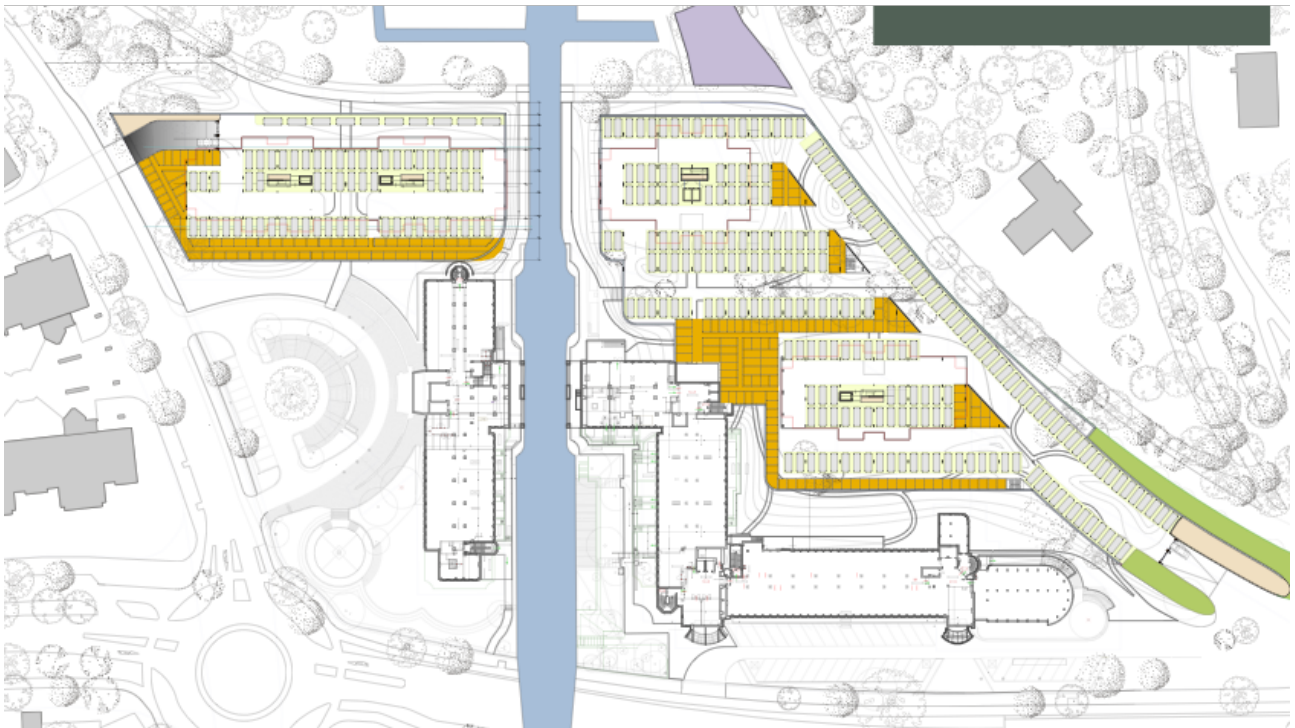
Overigens wil ik opmerken dat de gemeente is uitgegaan van foutieve informatie v.w.b. parkeren. In de bijlage bij de omgevingsvergunning wordt onder parkeren het volgende vermeld:

“In de huidige situatie zijn 489 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Aan de hand van de aangeleverde informatie blijkt dat er 164 appartementen, 108 hotelkamers, een bedrijfsruimte, een restaurant en een sportschool worden gerealiseerd. 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 mijn bezwaartekst heb ik gesteld:

In de presentatie van de plannen van Impact Vastgoed door wethouder Revis aan de voorzitter van de Commissie Ruimte (op 5 juli 2017, RIS297446) wordt evenwel gesproken over parkeren: 350 binnen en 50 buiten voor het totale programma. Indien - zoals het voornemen is van Impact Vastgoed - nog 160 nieuwbouw-appartementen worden gebouwd, zullen er in de toekomst te weinig parkeerplaatsen zijn. De voorstelling van zaken is ondeugdelijk.

In de nieuwbouwplannen zoals die door Bos-Hofman zijn gepresenteerd aan de welstandscommissie (en aan de wijk/omwonenden) worden 284 parkeerplaatsen ondergronds en 59 parkeerplaatsen op het terrein voorzien. Dat is totaal 343 parkeerplaatsen.



In de anterieure overeenkomst wordt gesproken van “max. 200 vrije sector woningen met eventuele bijbehorende voorzieningen met een totale omvang van ca. 25.315 m2 bruto vloeroppervlak (exclusief parkeren, berging en fietsenstalling)”.

Voor die woningen zullen minstens 200 parkeerplaatsen nodig zijn.

Voor het programma in de omgevingsvergunning (dat alleen ziet op gebruik van het monument) zijn 291 parkeerplaatsen nodig.

Het totaal aan benodigde parkeerplaatsen is derhalve ten minste 491. Er is dus een tekort van 148 parkeerplaatsen.

Dat tekort is onacceptabel.

**De activiteit [parkeren] is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.** Dat betekent dat de omgevingsvergunning niet had mogen worden verleend.

F. Jansen

=====