



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Plesmanweg 1 tot en met 6

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 24 april 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de functie van het kantoor Plesmanweg 1 tot en met 6 naar wonen, logies-, horeca-, sport- en een kantoorfunctie.

Hierbij wordt het gebruik gewijzigd naar 164 woningen (appartementen), 108 kamers ten behoeve van de logiesfunctie, een sportfunctie van circa 373 m<sup>2</sup> en een gemengde kantoor- en bijeenkomstfunctie van circa 776 m<sup>2</sup>. Ook blijft een deel van de huidige kantoorfunctie van circa 480 m<sup>2</sup> behouden.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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 activiteit kan worden verleend.

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

**Besluit:**

**Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.**

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

201807872/7003851

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diversen

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

*“Bent u het niet eens met dit besluit en bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.*

*Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:*

*Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,  
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.*

*Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.*

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.*
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.*
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.*
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.*
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.*
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.*

*Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.*

*De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.*

*Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.”*

## **Bijlage**

### **Beoordeling activiteit**

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie V, nr(s) 8203 -8211.

De herontwikkeling van de locatie Plesmanweg 1-6 omvat twee delen, te weten:

1. de herontwikkeling van het huidige hoofdgebouw (monument) en
2. het slopen van de "saxofoon" en het realiseren van enkele nieuwe bouwblokken (maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag).

Momenteel ligt alleen de herontwikkeling van het hoofdgebouw voor en dan specifiek de gebruikswijziging. De noodzakelijke bouwkundige wijzigingen zullen separaat worden aangevraagd.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie', 'Bijeenkomstfunctie', 'Kantoorfunctie' 'Sportfunctie' en 'Logiesfunctie' vastgesteld.

Het bouwwerk gebruik waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Westbroekpark en Belgisch Park'. De aanvraag heeft mede betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het rijksmonumentenregister.

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Duttendel', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' en de aanduidingen 'Archeologisch waardevol gebied' en 'Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren. Ten behoeve van deze bestemming mogen bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De bestemming laat eveneens groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, erfonthoudingswegen en paden toe.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming 'Kantoor', genoemd in artikel 10 van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik anders dan kantoor.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor wat betreft het gebruik. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

#### **Functies:**

##### Kantoren

Het aantrekken en vasthouden van jonge, veelbelovende ondernemingen (startups) en creatief talent om de transitie naar een innovatieve economie te versnellen biedt kansen voor Den Haag. Het monumentale gedeelte van de locatie Plesmanweg 1-6 biedt voor beperkt metrage kansen voor wijk economie en startups. In dit deel van de totale geplande herontwikkeling wordt 480 m<sup>2</sup> kantoor gerealiseerd. Er is door u aangegeven dat in de totale herontwikkeling 1.000 m<sup>2</sup> aan kantoorfunctie gerealiseerd zal worden. Dit totale metrage is passend binnen de Nota van Uitgangspunten Plesmanweg (RIS295810).

### Wonen

De kerndoelstelling van het Haagse woonbeleid (Woonvisie Den Haag 2009-2020) is het vergroten van de verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. Er is een groot tekort aan woningen dat binnen de bestaande stad zal moeten worden opgelost. Hoewel differentiatie van woonmilieus en woonsferen het uitgangspunt is, moet dit binnen een stedelijk kader gebeuren. Daarom is er gekozen voor woonvormen die passen bij een stedelijke omgeving.

Bij de herontwikkeling van vrijkomend vastgoed is transformatie naar wonen veel voorkomend. Gedacht kan worden aan (een combinatie van) appartementen en stadswoningen. De locatie Plesmanweg 1-6 is geschikt voor zowel de koop- als de huurmarkt, waarbij een gedifferentieerd segment wordt aangeboden.

### Logies

Shortstay wordt gezien als logies en valt daarmee onder het hotelbeleid. Er is veel vraag naar tijdelijk verblijf/shortstay in Den Haag en behoefte aan meer shortstay-aanbod. Dit geldt zowel voor de zakelijke als de toeristische markt. Volgens het hotelbeleid werkt de gemeente mee aan nieuwe hotelinitiatieven in de binnenstad en Scheveningen die van toegevoegde waarde zijn op het bestaande hotelaanbod.

De locatie Plesmanweg 1 t/m 6 bevindt zich niet in deze toeristische kerngebieden, maar aan een doorgaande weg tussen Scheveningen en binnenstad op loopafstand van Madurodam. Hierdoor is de locatie aantrekkelijk voor zowel bezoekers aan Scheveningen als de binnenstad. Gezien de inzet van de gemeente om de verbinding tussen stad en strand te versterken en de doorzettende groei van toeristen en zakelijke bezoekers (RIS298466 Voortgangsbericht Toerisme 2017) gaan wij akkoord met het transformeren van een deel van de 5.663 m<sup>2</sup> aan kantoor aan de Plesmanweg 1 t/m 6 naar 108 kamers ten behoeve van de logiesfunctie voor shortstay.

### Horeca

Uitgangspunt in de Horecavisie 2016 (RIS 288645) is 'ruimte voor horecaondernemers'. Nieuwe horeca initiatieven zullen positief worden benaderd, zo staat in de visie. Sterke horecaconcepten kunnen op heel onverwachte plekken een locatie en gebied in hun kracht zetten. Ondernemers vinden hiervoor soms plekken die niet als horecalocatie zijn aangemerkt. In de Horecavisie is gesteld dat als een concept, in combinatie met de locatie een positieve bijdrage levert aan de omgeving en het horecabeleid, de gemeente dan ruimte wil geven aan een dergelijke ontwikkeling. Bij de ontwikkeling van nieuwe woon- en of werkcomplexen of bij de transformatie van bestaande gebouwen wordt horeca in beginsel mogelijk gemaakt, als deze gekoppeld is aan de functie van het gebouw, zo stelt de Horecavisie. Bij de transformatie van het pand Plesmanweg gaat het om een combinatie van een aantal functies zoals logies en wonen. Horeca heeft hier een aanvullende rol op de andere functies en zorgt voor levendigheid op deze locatie. Deze ontwikkeling past dan ook geheel in de wens van het college om de stad levendiger te maken en horeca ondernemers ruimte te geven. Aan de Plesmanweg is de horecafunctie gerelateerd aan de logiesfunctie en de woonfunctie. Wij stemmen dan ook in met 776 m<sup>2</sup> horeca categorie licht, waarvan 305 m<sup>2</sup> in de kelder ten behoeve van keuken / opslag / koeling / afwas / bergruimte/ruimte personeel en techniek.

### Sport

Bij de transformatie van het pand Plesmanweg gaat het om een combinatie van een aantal functies zoals logies en wonen. Sport (fitnes) heeft hier een aanvullende rol op de andere functies en zorgt voor levendigheid op deze locatie. Deze ontwikkeling past dan ook geheel in de wens van het college om de stad levendiger te maken en ondernemers ruimte te geven. Aan de Plesmanweg is de sportfunctie gerelateerd aan de logiesfunctie en de woonfunctie. Wij stemmen dan ook in met 373m<sup>2</sup> sportfunctie.

**Parkeren:**

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.

**Beschermd monument:**

De functiewijziging op grond van het bestemmingsplan op zichzelf stuit niet op bezwaar met betrekking tot de monumentale status van het gebouw. De beoordeling van de ingrepen op het rijksmonument zijn in deze aanvraag nog niet beoordeeld, aangezien de bouwkundige aanpassingen die (mogelijk) nodig zijn nog niet zijn aangevraagd. Voor deze ingrepen zal nog een aanvraag moeten worden ingediend voor de activiteit "Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten".

De functiewijziging is akkoord op voorwaarde dat bij de uitwerking van het plan (de aanvraag omgevingsvergunning met betrekking tot 'handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten') wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de monumentale waarden van het rijksmonument.

**Externe Veiligheid:**

Naar aanleiding van de toets van de ODH is er een aangepaste ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 november 2018 (projectnummer 17188) opgesteld. Bij de ruimtelijke onderbouwing is de memo Risicoberekeningen externe veiligheid, opgesteld (d.d. 14-11-2018, projectnummer 437139), toegevoegd.

Op basis van deze rapportages en het afgegeven advies vanuit de ODH blijkt dat de externe veiligheid niet nadelig wordt beïnvloed. Hiermee is de externe veiligheid voldoende gewaarborgd en zijn daarmee de beoogde functies mogelijk.

**Luchtkwaliteit:**

Het rapport Ruimtelijke onderbouwing (d.d. 24 april 2018) is beoordeeld op het aspect luchtkwaliteit. De conclusie van het rapport is juist. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

In de tekst worden woonlocaties en kantoren als afzonderlijke categorieën genoemd. De Regeling NIBM kent onder voorschrift 3A.3 ook een gecombineerde categorie. Uit de formule blijkt dat voor de overige categorieën nog  $1 \text{ pg/m}^3$  ruimte is. Dit is ruim voldoende.

**Wet geluidhinder:**

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en aangegeven dat ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden.

Echter, de gecumuleerde geluidbelasting overschrijdt de daaraan gerelateerde voorkeursgrenswaarde niet. Hiermee wordt voldaan wordt aan het 'Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder' van de gemeente Den Haag en is op 7 december 2018 besloten (kenmerk ODH-2018-D0158083) een hogere grenswaarde vast te stellen voor 117 woningen vanwege het wegverkeerslawaai tot ten hoogste 58 dB.

**Economische uitvoerbaarheid:**

Voor dit bouwplan (functiewijziging) is afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Op 11 december 2018 is de anterieure overeenkomst met kenmerk 'anterieure grondexploitatieovereenkomst Plesmanweg 1-6' ondertekend. Met de ondertekening van deze anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Deze anterieure overeenkomst dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

## **Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

**Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.**

**Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ de volgende voorwaarden:**

1. Het totaal aan kantoorfunctie te realiseren gebruik dient 1.000 m<sup>2</sup> 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;
2. De functiewijziging is akkoord op voorwaarde dat bij de uitwerking van het plan (de aanvraag omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteiten ‘Bouwen’ en ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’) wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de monumentale waarden van het rijksmonument;
3. Het hotelconcept (shortstay) mag niet zonder instemming van het bevoegd gezag (de gemeente Den Haag) worden gewijzigd naar een ander hotelconcept;
4. De bouwkundige maatregel die nodig is om te voldoen aan het Haags ontheffingenbeleid Wet geluidhinder, zoals vastgelegd in het geluidsrapport van [Geanonimiseerd], B.2017.0448.16.R001, d.d. 19 november 2018 alsmede de nader ingediende plattegrond- en geveltekening d.d. 04-12-2018 dienen te worden uitgevoerd. Bedoelde bouwkundige maatregel betreft:
  - Ter plaatse van kopgevel kern B dient een dove gevel te worden gerealiseerd.

### **Nadere aanwijzingen**

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ is vereist indien sprake is van het (ver-) plaatsen of veranderen van brand- en/of dragende scheidingsconstructies;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’ is vereist indien het monument in bouwkundig opzicht wijzigt en/of (gedeeltelijk) wordt gesloopt;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Reclame’ is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand dat gezien kan worden als een constructie van enige omvang.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

### **Bouwbesluit 2012**

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd;
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

### **Wet bodemkwaliteit**

Wij wijzen u erop dat, op grond van de Wet bodemkwaliteit, mogelijk beperkingen zijn aan de grondwerkzaamheden en/of afvoer van grond zolang een bodemonderzoek op de locatie geen uitsluitsel heeft gegeven over de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Aangezien in de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' sprake is van grondverzet/**functiewijziging** adviseren wij u in een vroegtijdig stadium informatie over de bodemkwaliteit in te winnen. Dit kan via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: [bodeminformatiepunt@denhaag.nl](mailto:bodeminformatiepunt@denhaag.nl).

### **Wet milieubeheer (Artikel 8.41a)**

Voor het nieuwe gebruik is wellicht het Activiteitenbesluit van toepassing en als zodanig dient u op grond van artikel 8.41a van de Wet milieubeheer hiervan een melding te doen alvorens het bouwwerk (opnieuw) in gebruik wordt genomen. Voor een check of het nieuwe gebruik valt onder het Activiteitenbesluit kunt u terecht op <https://www.aimonline.nl/>

Dit (bewijs van melding) betreft tevens een indieningsvereiste bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'.