

**Datum**

10 maart 2025

**Ons Kenmerk**

DSO/10854028

RIS321403

## **Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning woongebouw Oude Haagweg 128**

Op 17 juli 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het realiseren van een woongebouw van 68 woningen met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Oude Haagweg 128. De voorgenomen 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' is in strijd met het omgevingsplan en daarom een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Op basis van de toetsing van die activiteit op alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving is het college van oordeel dat de activiteit voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) en heeft het college het voornemen om een vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteit.

Op 29 april 2023 (RIS313814) heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld van categorieën BOPA's waarvoor het college een bindend advies aan de raad moet vragen. De aangevraagde activiteit valt in de categorie 1.1, onder b: 'activiteiten voor het realiseren van bebouwing met een bouwhoogte van meer dan 130% van de bouwhoogte zoals opgenomen in het omgevingsplan'. Daarom vraagt het college de gemeenteraad om advies of de activiteit voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Het advies is bindend voor het besluit van het college op de aanvraag omgevingsvergunning. Bij een positief advies van de raad verleent het college de vergunning. Bij een negatief advies van de raad weigert het college de vergunning op basis van een onderbouwing van de raad waarom het plan niet voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Hieronder volgt een korte omschrijving van het initiatief en de uitkomst van de beoordeling van de voor de activiteit relevante aspecten.

### **Initiatief en procedure**

De activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, betreft het realiseren van een woongebouw van 68 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen voor motorvoertuigen en fietsen, een voorziening voor waterinfiltratie, groen en overige voorzieningen op het eigen terrein, ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Oude Haagweg 128. Het nu voorgestelde bouwplan vervangt het bouwplan waarvoor op 22 december 2020 een omgevingsvergunning is verleend. Deze vergunning betrof het veranderen en vergroten van het kantoorgebouw tot een woongebouw met 66 woningen. Dat plan ging uit van het zogenoemd strippen en opnieuw opbouwen van het bestaande kantoorgebouw. Omdat dat plan financieel niet haalbaar bleek, is gekozen voor het nu voorliggende sloop-nieuwbouwplan.

De aangevraagde activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan Houtwijk) omdat wonen op gronden met de kantoorbestemming niet is toegestaan, het hoofdgebouw deels buiten het toegestane bouwvlak wordt voorgesteld, de hoogte van het (hoofd)gebouw meer dan 15 meter is en de beoogde parkeervakken smaller zijn dan 2,5 meter. Omdat de activiteit niet past in het omgevingsplan, is sprake van een BOPA. Het besluit op de aanvraag wordt voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure.

Op 29 april 2023 (RIS313814) heeft de gemeenteraad beslist dat het bindend advies door de gemeenteraad wordt afgegeven binnen vijf weken na het verzoek van het college tot bindend advies. Wanneer dat in voorkomende gevallen niet mogelijk is, dan wordt het advies gegeven na de eerstvolgende raadsvergadering.

Het college heeft de activiteit beoordeeld op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Op alle relevante aspecten valt de beoordeling positief uit. Omdat het uitgangspunt van de Omgevingswet is dat er ruimte moet worden gegeven aan initiatieven in de leefomgeving (ja, mits benadering) en het plan voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' vindt het college dat de vergunning kan worden verleend. Dit is alleen mogelijk met een positief advies van uw raad over de gevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Bij een negatief advies vragen wij uw raad om een nadere motivering waarom niet wordt voldaan aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

### **Beoordeling**

Bij de aanvraag is een motivering geleverd om te onderbouwen dat de ontwikkeling voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (bijlage 2 'ETFAL onderbouwing Oude Haagweg 128'). Hierna volgt de beoordeling van de relevante aspecten van de motivering.

#### *Stedenbouw*

Het voorgestelde woongebouw aan de Oude Haagweg komt in de plaats van het huidige kantoorgebouw. Dit gebouw maakte deel uit van de Vredestein rubberfabriek die op de locatie gevestigd was. Het kantoorgebouw is begin jaren '60 gebouwd. In de jaren '80, bij de aanleg van Houtwijk, is het fabriekscomplex ontmanteld en is het kantoorgebouw hergebruikt als kantoor voor zorgverzekeringsinstantie Azivo. Inmiddels staat het pand al enige jaren leeg.

De initiatiefnemer heeft het gebouw overgenomen met het voornemen het te renoveren en te verbouwen tot woongebouw, met een aantal toevoegingen aan het bouwvolume. Hiertoe is in 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de realisatie van 66 woningen. Voor dit plan is in 2020 een omgevingsvergunning verleend. Desondanks is het plan niet haalbaar gebleken en daarom niet gerealiseerd. In plaats daarvan is het nu voorliggende plan ingediend op basis van sloop-nieuwbouw met nagenoeg hetzelfde bouwvolume, maar met een efficiëntere indeling met een extra bouwlaag. Hierdoor zijn meer (twee) en grotere woningen inpasbaar. Doordat de parkeernorm iets lager uitvalt, is het parkeren nog steeds inpasbaar op het eigen terrein.

De overschrijdingen van het bouwvlak en de bouwhoogte zijn met de terugleggingen en geledingen stedenbouwkundig voorstelbaar. Met de verlenging van het bouwvlak sluit het nu vrijstaande gebouw aan op het stratenpatroon. De hoogte van de aangrenzende bebouwing komt terug in de vierlaagse hoofdmassa (met twee terug liggende lagen). Het achtlaagse accent op de hoek markeert de toegang naar het voormalige fabrieksterrein en geeft het gebouw een robuuste uitstraling. De grotere korrelgrootte van het gebouw ten opzichte van de omliggende bebouwing past bij het historische karakter van de Oude Haagweg, waar grootschalige woningbouwprojecten, ontwikkeld op voormalige industriële complexen, afgewisseld worden met kleinschalige arbeiderswoningen.

### *Planologie*

De planologische beoordeling is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

In 2015 is al een positief advies gegeven op de voorgenomen transformatie door het Haags Initiatieven Team (HIT). In de vigerende kantorenstrategie Den Haag 2018-2030 'de gebruiker centraal 2.0' (RIS300807, september 2018) staat in bijlage II een overzicht van bestaande transformatieplannen die doorgang kunnen vinden, waarin het onderhavige object opgenomen is. Daarmee past het plan binnen het vigerende beleid voor wat betreft de transformatie van kantoor naar wonen.

De beoogde ontwikkeling voegt minder dan 80 woningen toe waardoor er geen verplicht bouwprogramma van toepassing is (Woonagenda 2020-2023). Ondanks dat er geen verplicht bouwprogramma is, wordt circa 58% van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. Concreet betreffen het 40 van de 68 woningen die in het gereguleerde (betaalbare) middensegment vallen. Daarmee wordt voorzien in een groeiende behoefte en worden kansen op een betaalbare woning voor met name de middeninkomens vergroot. Dit sluit aan op een van de speerpunten uit de Woonagenda 2020-2023. Daarnaast kent de woonagenda een eis dat niet meer dan 20% van de woningen kleiner dan 50m<sup>2</sup> mag zijn. Aan deze eis wordt eveneens voldaan.

In de op het moment van indiening van deze aanvraag omgevingsvergunning geldende Woonvisie 2023-2027, wordt omschreven dat voor de wijk Houtwijk -waar het initiatief zich bevindt- wordt ingezet op het toekomstbestendig maken van woningen en het verbeteren van de woonomgeving in combinatie met (kleinschalige) verdichting. In de nieuwe Woonvisie Den Haag 2040 staan de ambities nog sterker verwoord.

Ten opzichte van de eerdere aanvraag zijn er nu scherpere ambities op het gebied van vergroening en natuurinclusief bouwen. Doordat de initiatiefnemer 9 van 11 punten voor natuurinclusief bouwen toepast op het plan, wordt zowel verdicht als een slag gemaakt in het toekomstbestendig maken van de wijk. Voor een middelgroot project als dit geldt geen harde eis om te voldoen aan een minimaal puntenaantal. Bovendien is het positief dat in de beoogde situatie in de buitenruimte meer groen oppervlak toegevoegd wordt dan in de bestaande situatie aanwezig is. Dit draagt bij aan het verbeteren van de woonomgeving.

### *Parkeren*

De beoordeling op het aspect mobiliteit is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren' is de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

De parkeereis voor motorvoertuigen is vastgesteld op 44 parkeerplaatsen, waarvan 35 voor bewoners/gebruikers en 9 voor bezoekers. Op basis van de bezoekersnorm bedraagt voor de nieuwe ontwikkeling de parkeervraag voor bezoekers minder dan 10 parkeerplaatsen. Hierdoor mag het deel van de parkeereis voor bezoekers worden toegewezen aan de openbare ruimte. De resterende autoparkeereis bedraagt daarmee 35 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers.

De aanvraag voorziet in 44 parkeerplaatsen op eigen terrein. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto's. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en/of bedrijfsparkeervergunning.

Voor woningen wordt de fietsparkeereis opgelost in de bergingen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De aanvraag voldoet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan het bestemmingsplan 'Parapluziening (fiets)parkeren'.

### *Welstand*

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De beoordeling op het aspect welstand vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

De commissie adviseert positief over het ontwerp van dit nieuwe appartementengebouw.

De opzet van een lager en een hoger bouwdeel is helder, de architectuur is eenduidig en heeft een passende robuustheid. De landing verschilt rondom, passend bij de oriëntatie en de invulling van de begane grond: aan de Oude Haagweg (de meer stedelijke kant) een haag en een gemetselde borstwering als voorzone van de galerij, aan de parkeerzijde een tuin die de privé buitenruimtes inkleedt. Het 'vrij liggende' balkon aan de achterzijde heeft een gemetselde borstwering gekregen en staat zo vanzelfsprekender in/aan het pad. De architectonische uitwerking volgt het ontwerp en realiseert de robuuste taal van het gebouw.

### *Archeologie*

De beoordeling op het aspect archeologie is positief. Op de kaart 'Archeologische waarden- en verwachtingen van Den Haag' is te zien dat het projectgebied in een zone valt zonder archeologische verwachting.

### *Activiteiten en milieuzonering*

Wij kunnen in stemmen met de conclusie van paragraaf 4.1 als opgenomen in de '(beknpte) goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving' met kenmerk 24095.GoFlo en datum 14 januari 2025 uitgevoerd door Mees Ruimte & Milieu (bijlage 2 ETFAL onderbouwing Oude Haagweg 128). Deze beoordeling vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

### *Bodemkwaliteit*

De beoordeling op het aspect bodemgeschiktheid is positief. Het bodembelang is voldoende beschermd. Deze beoordeling vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

### *Geluid*

De beoordeling op het aspect geluid is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft namens het college het akoestisch onderzoek Nieuwbouwwoningen Oude Haagweg 128 in Den Haag, kenmerk R001-1296550LCL-Vo4-kst-NL d.d. 12 december 2024 uitgevoerd door Tauw, beoordeeld en akkoord bevonden. Tevens zijn paragrafen 4.1 Activiteiten en Milieuzonering en 4.4 Geluid uit de (Beknpte) Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, kenmerk 24095.GoFlo d.d. 14 januari 2025 uitgevoerd door Mees Ruimte & Milieu, beoordeeld en akkoord bevonden. Tot slot is hoofdstuk 2 Geluidbelasting uit document Aanvraag omgevingsvergunning Bouwfysica, kenmerk B.2020.0314.60.R001 d.d. 16 december 2024 uitgevoerd door DGMR, beoordeeld en akkoord bevonden (bijlage 2 ETFAL onderbouwing Oude Haagweg 128).

### *Luchtkwaliteit*

De beoordeling op het aspect luchtkwaliteit is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

### *Ecologie*

De beoordeling op het aspect ecologie is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen. Het bij de aanvraag ingediende stikstofrapport en de ingediende Aerius berekeningen van 20 en 26 november 2024 van SPA WNP ingenieurs zijn akkoord, mits alle mobiele werktuigen in de aanlegfase elektrisch zijn. Hiertoe wordt een voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

### *Water*

Hoogheemraadschap van Delfland heeft laten weten dat het plan het voldoende in acht neemt. Deze beoordeling vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

### *MER*

De beoordeling op milieueffecten is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

### *Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)*

De beoordeling op het aspect omgevingsveiligheid is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

### *Bezonnig en windhinder*

De beoordeling op het aspecten bezonnig en windhinder is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

### *Financiële uitvoerbaarheid*

De beoordeling op het aspect financiële uitvoerbaarheid is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

### *Participatie*

De aanvraag betreft een BOPA. Daarvoor is participatie door uw raad verplicht gesteld (RIS 313814). De aanvrager heeft voor de indiening van de aanvraag participatie als volgt ingevuld.

Gedurende de loop van het project is door middel van een daartoe opgerichte tijdelijk opengestelde website ruimte geboden voor vragen van omwonenden en geïnteresseerden. De vragen zijn in daaropvolgende presentaties beantwoord en suggesties zijn meegenomen in de uitwerking van het plan. Ook vindt er maandelijkse afstemming plaats tussen initiatiefnemer, de gemeente Den Haag en de wijkbewoners (als verlengstuk van het wijkberaad). Daar waar nodig schakelt de initiatiefnemer door naar de wijkraad voor bredere informatieverschaffing.

Op het moment van indiening van onderhavige aanvraag zijn de gesprekken met de omgeving gestart over de impact van het bouwverkeer. De bewoners koppelen de informatie terug aan hun achterban (de wijkraad) en van de met initiatiefnemer gevoerde gesprekken wordt (publiek toegankelijk) verslag gedaan.

Op 5 november 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en geïnteresseerden tijdens de vergadering van de Commissie Loosduinen, werkgroep Ruimtelijke Ordening en Verkeer. Het gesprek is gevoerd aan de hand van een door initiatiefnemer voorbereide presentatie. Gedurende de presentatie over de plannen is de gelegenheid geboden om vragen te stellen.

Na verkrijgen van de omgevingsvergunning zal een informatieavond worden georganiseerd waarin initiatiefnemer en haar aannemer zich samen aan de buurt presenteren.

De wetgever heeft nadrukkelijk niet ingevuld hoe (verplichte) participatie moet plaatsvinden. Wel kan worden gesteld dat verplichte participatie ‘enige betekenis’ moet hebben en in verhouding moet zijn met de aard van het project en de impact op de omgeving. Het doel van participatie is om burgers in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de besluitvorming, maar het gaat niet zó ver dat de inbreng van omwonenden van beslissende betekenis is. De uitgevoerde participatie voldoet hieraan en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

#### Conclusie beoordeling

In de aangeleverde onderbouwing is de ontwikkeling getoetst aan beleid, instructieregels en andere onderwerpen voor zover relevant voor een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Uit de beoordeling van de onderbouwing volgt dat de aangevraagde activiteit kan worden vergund met het oog op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 18 februari 2025

besluit:

- I. het college te adviseren om de vergunning voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van een woongebouw van 68 woningen met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Oude Haagweg 128 te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering 3 april 2025.

De griffier,

De voorzitter,