

**Datum**

11 maart 2025

**Ons Kenmerk**

DSO/10824373

RIS321561

## **Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning tijdelijke woonfunctie Maanweg 20**

Op 11 juli 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het tijdelijk veranderen van de als kinderdagverblijf gebruikte bedrijfsruimte Maanweg 20 naar woonfunctie voor kamergewijze verhuur voor een periode van 3 jaar. Met de aanvraag werd beoogd om het bestaande pand te gebruiken voor het tijdelijk huisvesten van vluchtelingen uit Oekraïne.

Op 11 februari 2025 is de aanvraag omgevingsvergunning gewijzigd. De doelgroep is daarbij aangepast van specifiek 'Oekraïense ontheemden' naar algemeen 'vluchtelingen'. Ook is de gevraagde instandhoudingstermijn gewijzigd van een periode van 3 jaar naar een periode tot en met 31 december 2027.

De voorgenomen activiteit is in strijd met het omgevingsplan en daarom een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Op basis van de toetsing van de 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). 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', 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 1.2.b.1: 'het veranderen van de maatschappelijke functie van gebouwen naar een andere functie dan maatschappelijk'. 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 tijdelijk veranderen van de als kinderdagverblijf gebruikte bedrijfsruimte Maanweg 20 tot woonfunctie voor kamergewijze verhuur voor een periode tot en met 31-12-2027.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan Omgevingsplan Binckhorst) omdat de maximaal toegestane hoeveelheid woningen wordt overschreden. Omdat de activiteit niet past in het omgevingsplan is sprake van een BOPA.

Het besluit op de aanvraag wordt voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure. De beslistermijn voor deze aanvraag bedraagt maximaal 8 weken.

Het college heeft de activiteit beoordeeld op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). 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' (ETFAL) 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 (BOPA). 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 3: 'ETFAL Opvang Oekraïense vluchtelingen' en bijlage 1: aanvullende memo wijziging doelgroep d.d. 06.02.2025). Hierna volgt de beoordeling van de relevante aspecten van de motivering.

#### *Planologie/ Stedenbouw*

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

Het gebouw wijzigt qua bouwmassa niet, het betreft een interne verbouwing en enkele wijzigingen in de gevel. Deze wijzigingen zijn akkoord. De stedenbouwkundige impact ontstaat door het wijzigen van het programma. De nieuwe bewoners zorgen voor toenemende vraag naar parkeren, afvalinzameling en voorzieningen voor verbetering van de sociale veiligheid in de buitenruimte.

Het terrein is bereikbaar via het fiets- en voetpad aan de Maanweg. Het achterste gedeelte van het parkeerterrein is afgesloten met een hek. Ter verbetering van de sociale veiligheid is achter dit hek de buitenruimte verlicht. Voor de bewoners is een aansluitende buitenruimte aan het water voorzien. Het aanbieden van afval is voorzien op het terrein achter het hek langs het water.

#### *Parkeren*

De beoordeling op het aspect mobiliteit is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen. De parkeerbehoefte is conform de geldende normen, uitgaande van dubbelgebruik, bepaald. Bij het gebouw zijn 29 plaatsen op het eigen terrein reeds aanwezig waarmee geheel aan de parkeereis kan worden voldaan.

Om te voorzien in de stallingsbehoefte voor fietsen worden 40 stallingplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hoewel er geen specifieke normen gelden voor deze functie, leert de ervaring met vergelijkbare locaties dat er relatief veel fietsgebruik is door de doelgroep. Geadviseerd wordt om hierop te anticiperen door meer capaciteit en/of een buitenberging op te nemen.

#### *Welstand*

De beoordeling op het aspect welstand vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen. Er worden geen aanpassingen gedaan die het uiterlijk van het bouwwerk beïnvloeden. Daarnaast zijn er vanwege de tijdelijke aard van de aanvraag geen welstandseisen van toepassing.

### *Geluid*

De beoordeling op het aspect geluid is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen. De geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai (gemeentelijke wegen) bedraagt ten hoogste 53 dB op de noordgevel van de eerste verdieping van het gebouw. De standaardwaarde zoals die is opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt niet overschreden. Het akoestisch onderzoek toont aan dat er voor verkeersgeluid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De locatie wordt ook belast door industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein 'Binckhorst Zuid'. Door de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is een berekening uitgevoerd met een rekenmodel voor ontwikkelingen binnen de geluidzone. Op de gevels van het gebouw aan de Maanweg 20 is de berekende geluidbelasting ten hoogste 52 dB(A), inclusief 2 dB redelijke sommatie aftrek.

Door de akoestisch adviseur van de initiatiefnemer zijn de resultaten overgenomen uit het akoestisch onderzoek 'Dyckerhoff Basal te Binckhorstlaan 362 Den Haag' van Antea d.d. 29 september 2021, dat is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het Omgevingsplan Binckhorst (21-4-22). Uit deze resultaten blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 51 dB(A), inclusief redelijke sommatie aftrek, bedraagt op de gevels van Maanplein 20. Omdat de aanvraag een tijdelijke situatie betreft in een bestaand gebouw, waarvan de geluidbelasting is gegeven in de toelichting van het Omgevingsplan Binckhorst, wordt dit akkoord bevonden.

Het door de akoestisch adviseur van de initiatiefnemer bepaalde gezamenlijke geluid op de gevels bedraagt ten hoogste 55 dB. Het door de ODH eerder bepaalde gezamenlijke geluid op basis van indicatieve resultaten bedraagt ook 55 dB, waarbij tevens het geluid van het terras aan de overzijde van het water, dat indicatief door de ODH was geschat op 50 dB(A), is meegenomen.

### *Stikstof*

De beoordeling op het aspect stikstof is positief. De aanvrager heeft aanvullende gegevens aangeleverd waarmee dit is onderbouwd. Het plan leidt niet tot een toename van stikstofdepositie en vormt derhalve geen belemmering voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Deze beoordeling vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

### *Archeologie*

De beoordeling op het aspect archeologie is positief. Het plan neemt het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting voldoende in acht. Deze beoordeling vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

### *Water*

Waterbeheerder Hoogheemraadschap van Delfland heeft laten weten dat het plan het waterbelang voldoende in acht neemt. 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.

### *Luchtkwaliteit*

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

*Externe veiligheid*

De beoordeling op het aspect externe veiligheid 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 (RIS313814). De aanvrager heeft voor de indiening van de aanvraag participatie ingevuld met een bewonersbrief d.d. 26 maart 2024 van de Dienst Publiekzaken, afdeling Opgaveteam Nieuwkomers (kenmerk DPZ/10719458). Over de opvang van asielzoekers zijn omwonenden in februari 2025 geïnformeerd.

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' (ETFAL).

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 11 maart 2025,

besluit:

het college te adviseren om de vergunning voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het tijdelijk veranderen van de als kinderdagverblijf gebruikte bedrijfsruimte naar woonfunctie voor kamergewijze verhuur voor een periode tot en met 31 december 2027, op het adres Maanweg 20 te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 mei 2025.

De griffier,

De voorzitter,