

**Datum**

24 juni 2025

**Ons Kenmerk**

DSO/10910162

RIS322600

## **Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies tijdelijke opvanglocatie Calandstraat 12**

Op 23 januari 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het tijdelijk veranderen van het kantoor Calandstraat 12 tot opvanglocatie voor 250 asielzoekers voor een periode van drie jaar. De voorgenenen 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' (ETFAL), heeft het college het voornemen om een vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteit.

Op 29 april 2023 (RIS 313814) 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.a 'het realiseren, veranderen en uitbreiden van andere functies dan wonen met meer dan 1000 m2 bruto vloeroppervlak aan bouwwerken'. Daarom vraagt het college de gemeenteraad om advies of de activiteit voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). 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' (ETFAL).

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 het kantoor Calandstraat 12 tot opvanglocatie voor 250 asielzoekers voor een periode van drie jaar.

De activiteit past niet in de gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan 'Laakhavens') omdat ter plaatse uitsluitend kantoorfuncties gevestigd mogen worden. Het tijdelijk gebruik als opvanglocatie is dan ook niet rechtstreeks toegestaan. Omdat de activiteit niet past in het omgevingsplan is er 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 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' (ETFAL).

### **Beoordeling**

Bij de aanvraag is een motivering geleverd om te onderbouwen dat de ontwikkeling voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (bijlage\_Calandstraat 12). Hierna volgt de beoordeling van de relevante aspecten van de motivering.

#### *Planologie*

De planologische beoordeling is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen. Het plangebied valt in de wijk Laakhavens. Het betreft een gemengd gebied met diverse functies waaronder bedrijvigheid, detailhandel, kantoren en horeca. De tijdelijke invulling is planologisch akkoord op basis van de aangeleverde onderbouwing (bijlage\_Calandstraat 12).

#### *Stedenbouw*

De stedenbouwkundige beoordeling is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen. De aanvraag is niet in strijd met de bouwregels.

#### *Parkeren*

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

Op grond van het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren' is de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen CID en Binckhorst Den Haag 2020.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen zone gebied Den Haag CS en HS voor wonen en zone 2 CID voor KBV. Hierbij wordt een kantoor tijdelijk veranderd tot opvanglocatie voor 250 asielzoekers voor een periode van drie jaar.

In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 39,03 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-avond. De nieuwe functie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 34,36 parkeerplaatsen. De berekende parkeereis is daarmee vastgesteld op (afgerond) 34 parkeerplaatsen, waarvan 3 parkeerplaatsen voor personeel en 31 parkeerplaatsen voor bewoners. Op grond van aangeleverde informatie zijn wij bereid om van deze parkeereis af te wijken. In de onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (bijlage\_Calandstraat 12) wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De bewoners van de tijdelijke opvanglocatie beschikken niet over een auto
- De parkeerbehoefte van de tijdelijke opvanglocatie wordt veroorzaakt door bezoekers, medewerkers, vrijwilligers en leveranciers.
- Het maximaal aantal medewerkers dat op locatie aanwezig is, bedraagt 25. Op basis van ervaringscijfers van andere tijdelijke opvanglocaties blijkt dat 50% van het personeel met de auto komt.
- Voor bezoekers wordt een parkeernorm aangehouden van 0,1 parkeerplaats per bewoner. Ook voor de bezoeker wordt uitgegaan dat 50% met de auto komt en 50% te voet, fiets of openbaar vervoer.

- Om de totale parkeereis te bepalen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
  - 0 parkeerplaatsen per bewoner;
  - 12,5 parkeerplaatsen voor personeel (0,5) parkeerplaats per medewerker;
  - 12,5 parkeerplaatsen voor bezoekers (0,05) parkeerplaats voor bezoeker per bewoners.

De totale parkeereis op basis van deze uitgangspunten bedraagt 25 parkeerplaatsen. Naar verwachting zijn deze parkeerplaatsen niet allemaal tegelijkertijd bezet. Op basis van de aanwezigheidspercentages voor woningen en kantoren zonder baliefunctie die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen CID en Binckhorst Den Haag 2020 is er geen sprake van volledige gelijktijdigheid. Uit deze Nota blijkt het maatgevend moment voor deze uitgangspunten werkdag-middag te zijn met een aanwezigheidspercentage van 100% voor kantoren en 60% voor bezoekers van de bewoners. Op basis van deze aanwezigheidspercentages en bovengenoemde uitgangspunten komt de parkeereis uit op 20 parkeerplaatsen ( $12,5 + (12,5 \times 60\%)$ ). Daarmee is aannemelijk dat de 22 parkeerplaatsen die op eigen terrein zijn voorzien, voldoen voor het oplossen van de parkeereis.

Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Tevens hebben wij de parkeerbehoefte voor fietsen berekend op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016. Hierin zijn fietsparkeernormen vastgelegd voor kantoren, bedrijven en voorzieningen. Voor woningen geldt de fietsparkeereis uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De locatie valt binnen de zone met een lage fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 5,84 fietsparkeerplaatsen op maatgevend moment werkdag-middag. De bestaande fietsparkeerbehoefte bedraagt op het nieuwe maatgevend moment werkdag-middag 13,23 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte -7,39 fietsparkeerplaatsen, hiermee is er geen sprake van een toename van de fietsparkeerbehoefte.

De fietskelder biedt parkeergelegenheid voor de fietsen van bewoners en medewerkers. In de fietskelder is parkeergelegenheid voor circa 200 fietsen van bewoners en circa 30 fietsen van medewerkers. Er zijn voldoende stallingsplekken aanwezig bij deze ontwikkeling.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor fietsen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

#### *Geluid*

De beoordeling op het aspect geluid is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen. De regels gelden alleen voor geluidgevoelige gebouwen die voor meer dan 10 jaar zijn toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning.

#### *Ecologie*

De beoordeling op het aspect ecologie is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen. Uit de aangeleverde onderbouwing blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie en daarmee geen belemmering vormt voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

### *Participatie*

De aanvraag betreft een BOPA. Daarvoor is participatie door uw raad verplicht gesteld (RIS 313814). Voor de indiening van de aanvraag is participatie ingevuld door een buurtgesprek, gehouden op 21 januari 2025.

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 24 juni 2025,

besluit:

het college te adviseren om de vergunning voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het tijdelijk veranderen van het kantoor Calandstraat 12 tot opvanglocatie voor 250 asielzoekers voor een periode van drie jaar te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 juli 2025.

De griffier,

De voorzitter,