

**Datum**

4 februari 2025

Ons Kenmerk

DSO/10848642

RIS321295

Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning polikliniek Johan de Wittlaan 3

Op 7 mei 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het veranderen van de tweede verdieping van het kantoor en gezondheidscentrum Johan de Wittlaan 3 tot een kliniek voor poliklinische zorgverlening. De voorgenomen activiteit is in strijd met het omgevingsplan en het omgevingsplan bevat geen regels om voor dit project daarvan af te mogen wijken. Wanneer een aanvraag in strijd is met het omgevingsplan, is een vergunning nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hierbij is het uitgangspunt van de Omgevingswet dat er ruimte moet worden gegeven aan initiatieven in de leefomgeving (ja, mits-benadering) en dat het plan voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (*hierna: ETFAL*).

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 ETFAL. Zij heeft daarom 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 betreft het veranderen van de functie van een gebouw van meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, zoals genoemd onder 1.1 onder a. Daarom vraagt het college om advies of de activiteit voldoet aan een 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 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 veranderen van de tweede verdieping van het kantoor en gezondheidscentrum Johan de Wittlaan 3 tot een kliniek voor poliklinische zorgverlening. De tweede verdieping zal in gebruik worden genomen ten behoeve van de Mauritskliniek. De Mauritskliniek is een gespecialiseerd poliklinisch behandelcentrum op het gebied van dermatologie, spataderen en medisch-cosmetische zorg, zonder overnachtingsmogelijkheid. In de kelder zullen 20 reeds bestaande parkeerplaatsen ten behoeve van de kliniek gebruikt gaan worden.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan 'Zorgvliet en World Forum'), omdat op deze locatie volgens de regels (artikel 10.1) alleen kantoren zijn toegestaan. Binnen de bestaande bebouwing gaat de tweede verdieping gebruikt worden ten behoeve van het vestigen van een kliniek voor poliklinische medisch specialistische zorg. Dit is hier niet 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 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 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 ETFAL.

Beoordeling

Hierna volgt de beoordeling van de aspecten voor zover die relevant zijn voor de afweging of er sprake is van een ETFAL.

Planologie

Er zijn geen planologische belemmeringen om de vergunning te verlenen.

Op het adres Johan de Wittlaan 3 is de bestemming “Kantoor” van toepassing. Het beoogde initiatief voorziet in de realisatie van een kliniek, hetgeen valt onder het gebruik van medische dienstverlening en daarmee niet past binnen de ter plaatse geldende bestemmingsregels. Eerder is er, in afwijking van de regels van het bestemmingsplan, in 2022 een vergunning verleend om de begane grond te mogen gebruiken voor medische dienstverlening.

Het strijdige gebruik wordt aangevraagd voor de tweede verdieping en het bruto vloeroppervlak betreft ca. 1051,9 m². Daarnaast zullen op kelderniveau 20 bestaande parkeervoorzieningen voor deze functie gebruikt gaan worden. Het voornemen is planologisch voorstelbaar, omdat:

- het voorgenomen gebruik ten behoeve van een kliniek voor poliklinische zorgverlening reeds plaatsvindt op de begane grond van dit adres. Dit soort functies is daarmee ook planologisch inpasbaar en dus voorstelbaar op dit adres;
- het gebouw en ook de indeling van de ruimte, bouwtechnisch gezien, niet dermate verandert, waardoor herstel van de kantooractiviteiten op termijn mogelijk blijft;
- het verhuren van de kantoorruimte moeilijk is gebleken. Met als gevolg dat er meer sprake is van leegstand. De medische dienstverlening is gebleken een goed passend alternatief te zijn, om invulling te kunnen geven aan een langdurig leegstaand pand;
- de parkeervoorzieningen reeds binnen het bestemmingsplan op deze locatie toegestaan zijn. De wijziging waarbij de parkeervoorzieningen ten dienste komt te staan voor medische dienstverlening, is dan ook planologisch voorstelbaar.

Er kan worden geconcludeerd dat er planologisch geen bezwaar is tegen het veranderen van de tweede verdieping van het kantoor Johan de Wittlaan 3 tot medische dienstverlening. Daarmee kan een vergunning verleend worden voor een kliniek voor poliklinische zorgverlening op de tweede verdieping.

Economie

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

De voorliggende vraagstelling betreft het toestaan van praktijkruimte (poliklinisch) in het kantoorgebouw aan de Johan de Wittlaan 3-7.

Dit poliklinische gebruik betreft de Mauritskliniek die een verdieping binnen dit gebouw, bruto vloeroppervlak ca. 1051,9 m², in gebruik wil nemen. Dit betreft ten eerste de kliniek, die nu is gevestigd aan de Mauritskade, en ten tweede het kantoor van deze kliniek, dat nu gevestigd is aan de Carnegielaan. De HartKliniek is al gevestigd op de begane grond van Johan de Wittlaan 3-7. Min of meer dezelfde activiteiten als die van de Mauritskliniek (poliklinische zorgdienstverlening) vinden dus al plaats in het gebouw.

Op basis van de vigerende kantorenstrategie Den Haag 2018-2030 'de gebruiker centraal 2.0' (RIS300807, september 2018), alsmede de 'Update Urgentieprogramma kantoren' (RIS308400, mei 2021), is een breed voorzieningenpalet met specifieke voorzieningen voor expats van belang in de Internationale Zone. Om te zorgen dat de expats zich thuis (blijven) voelen en de kantoorclusters met werkgelegenheid kan blijven groeien, moet Den Haag op velerlei terrein aan hoge standaards voldoen. Dit betekent voldoende expatvoorzieningen met specialistische medische voorzieningen, kinderopvang en doorontwikkeling van internationaal onderwijs. Het toestaan van praktijkruimte aan de Johan de Wittlaan 3 past daarmee binnen het bestaande beleid. Daarom is het advies positief om praktijkruimte toe te staan op Johan de Wittlaan 3.

Parkeren

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

De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' en de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen zone vooroorlogse stadswijken. Hierbij wordt een kantoor veranderd tot maatschappelijke functie (medische zorgverlening). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 29,98 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-overdag. Bij een verbouwontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevend moment. De bestaande situatie heeft op het (nieuwe) maatgevend moment werkdag-overdag een autoparkeervraag van 10,520 parkeerplaatsen en de nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 29,982 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag $29,982 - 10,520 = 19,462$ parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevend moment. Conform artikel 1:4, lid 2, is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 20 parkeerplaatsen, waarvan 7 voor personeel en 13 voor bezoekers.

De aanvraag voorziet in 20 parkeerplaatsen elders dan op eigen terrein, niet conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De rijwegbreedte voldoet niet aan de kwaliteitseisen voor een openbare parkeergarage. Omdat de parkeervakken breder zijn dan volgens de kwaliteitseisen noodzakelijk is, wordt de parkeermanoeuvre vergemakkelijkt. Hierdoor kan akkoord worden gegaan met de aangeleverde parkeeroplossing. (Toekomstige) gebruikers komen niet in aanmerking voor een bedrijfsparkeervergunning. In de aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing, wordt beschreven dat er geen getekende huurovereenkomst kan worden aangeleverd voor de 20 parkeerplekken, omdat de huurder pas bereid is om deze overeenkomst te ondertekenen als de aangevraagde omgevingsvergunning is verleend. De definitieve huurovereenkomst dient door beide partijen (aanvrager en verhuurder) te worden ondertekend. Voorafgaand aan ingebruikname van het gebouw, dient deze overeenkomst te worden overlegd aan de gemeente, te worden getoetst en akkoord te worden bevonden door de afdeling mobiliteit.

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 hoge fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 19,99 fietsparkeerplaatsen op maatgevend moment werkdag-overdag. De bestaande fietsparkeerbehoefte bedraagt op het nieuwe maatgevend moment 15,78 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte $19,99 - 15,78 = 4,21$ fietsparkeerplaatsen, hiermee is er sprake van een toename van de fietsparkeerbehoefte. Hiervan zijn 2 fietsparkeerplaatsen voor personeel (langparkeerders) en 2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers (kortparkeerders). De gesaldeerde fietsparkeerbehoefte voor langparkeerders is lager dan 10 fietsparkeerplaatsen. Het plan is daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis voor langparkeerders, conform paragraaf 4.3.3 van de beleidsregels. Voor langparkeerders is de fietsparkeereis vastgesteld op 0 (nul) fietsparkeerplaatsen. De locatie ligt in een gebied zonder afwijkend toepassingskader. In een gebied met afwijkend toepassingskader is een nijpend tekort aan fietsparkeerplaatsen en daarom geldt hier een strengere eis voor de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. De fietsparkeerbehoefte voor bezoekers ligt wel onder de vrijstellingsgrens van 30 fietsparkeerplaatsen. Conform paragraaf 4.3.1 is het plan daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis van bezoekers.

De aanvraag voldoet, met inachtneming van bovengenoemde voorwaarden, aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en fietsen, en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan 'Parapluerziening (fiets)parkeren'. Aan de vergunning wordt dan ook voorwaarden opgenomen met betrekking tot het indienen van huurovereenkomsten.

Ecologie

De beoordeling op het aspect ecologie is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.
Het project betreft de realisatie van een kliniek.

Het onderzoek stikstofdepositie van SPA WNP van 4 september 2024 van dit project is akkoord. Zowel de realisatiefase als de beoogde gebruiksfase geeft geen resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Verder onderzoek naar stikstof is niet nodig.

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 door een (online) bijeenkomst te organiseren, zoals beschreven is in het verslag 'Minutes Participation Meeting Johan de Wittlaan 3-7 The Hague'.

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

De ontwikkeling hebben wij 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 4 februari 2025,

besluit:

het college te adviseren om de vergunning voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit, voor het veranderen van de tweede verdieping van het kantoor en gezondheidscentrum Johan de Wittlaan 3 tot poliklinische zorgverlening, te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 februari 2025.

De griffier,

De voorzitter,