

**Datum**

15 april 2025

Ons Kenmerk

DSO/10841026

RIS321358

Voorstel van het college inzake Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Plein 1813 4 en 5

Aanleiding

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de algemene verklaring van geen bedenkingen (RIS288041). Daarmee heeft de raad bepaald in welke gevallen het college gebruik kan maken van de algemene verklaring van geen bedenkingen en in welke gevallen er een specifieke verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig is.

De aanvraag voor het bouwen van een kantoor met installatie-units ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Plein 1813 5 staande in de achtertuin van de woning Plein 1813 4, alsmede het wijzigen van de terreinverharding en parkeervoorzieningen, valt gezien de aard en omvang van het plan niet onder een van de categorieën waarvoor de algemene VVGB kan worden gebruikt. Zo is er sprake van sloop - nieuwbouw en is er geen sprake van een functiewijziging van bestaande opstallen of uitbreiding van bestaande functies (tot een maximum van 1000 m²). Daarom is een specifieke VVGB vereist.

Het preadvies voor de afgifte van de VVGB wordt geagendeerd in de gemeenteraad zodat deze kan beoordelen of er voldoende ruimtelijke onderbouwing is om voor het plan af te wijken van het bestemmingsplan. Na besluitvorming in de gemeenteraad kan de aanvraag omgevingsvergunning, inclusief het ontwerp besluit VVGB ter inzage worden gelegd. Na afloop van de terinzagelegging wordt het definitieve voorstel VVGB ter besluitvorming aan uw raad aangeboden. Als te zijner tijd ook een definitieve VVGB wordt afgegeven, kan het college daarmee de omgevingsvergunning verlenen.

Initiatief

Aan het Plein 1813 4 is een in 1860 op een ruime kavel gebouwde villa aanwezig als een van de eerste statige woonhuizen in het villapark 'Willemspark' in Den Haag. Tot 1936 werd de villa particulier bewoond. Plein 1813 4 is een rijksmonument waar van 1945 tot 1977 de premier en zijn medewerkers van het ministerie van Algemene Zaken zetelden. Daarnaast is het één van de vestigingen van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid geweest. In 2016 is het verkocht door het Rijksvastgoedbedrijf aan de Staat Israël om hier de Israëlische ambassade te vestigen. Dit plan is echter nooit gerealiseerd.

In 1982 is in de achtertuin van de villa aan Plein 1813 4 een kantoorpand gerealiseerd, ter vervanging van de garage bij de villa. Het kantoorpand is gevestigd aan Plein 1813 5. De initiatiefnemer is voornemens dit pand te slopen, en een nieuw pand te realiseren. Sinds 2021 is het pand aan zowel Plein 1813 nummer 4 als nummer 5 in het bezit van de huidige eigenaar, CZ Capital B.V. Het hieraan verbonden bedrijf Main Capital Partners (MCP) is inmiddels gevestigd in de villa Plein 1813 4.

Onderhavig initiatief is onderdeel van een groter initiatief waarbij het pand op nummer 4 en de bijbehorende tuin worden aangepast. MCP is een bedrijf dat zijn vaste basis kent in de stad Den Haag. Jarenlang was het bedrijf gevestigd aan de Paleisstraat in het centrum van de stad.

MCP is een internationaal bedrijf en heeft kantoren in België, Duitsland, Zweden en Boston. MCP is actief in de Benelux, Duitsland, Zwitserland, Oostenrijk, Scandinavië en Amerika met het hoofdkantoor in Den Haag. Vanwege de beoogde uitbreiding van het personeelsbestand is het huidige pand te klein bevonden om duurzaam in te kunnen groeien. Daarom is besloten om op een nieuwe locatie in Den Haag het internationale hoofdkantoor te huisvesten. De keuze is daarbij gevallen op de locatie aan Plein 1813 5.

Op 12 oktober 2023 heeft CZ Capital B.V. een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen', 'Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Werken of werkzaamheden uitvoeren' ingediend voor het realiseren van een kantoor met installatie-units ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Plein 1813 5, alsmede het wijzigen van de terreinverharding en parkeervoorzieningen, hetgeen resulteert in een afname van 134 m² aan terreinverharding.

Beschrijving van het plan

Het bestaande kantoorgebouw Plein 1813 5 wordt gesloopt waarvoor nieuwbouw in de plaats wordt gerealiseerd. De bruto vloeroppervlakte van het nieuwe kantoorgebouw bedraagt circa 800 m², dat uit een ondergronds gelegen kelderruimte en uit twee boven maaiveld gelegen bouwlagen bestaat.

Het rechthoekige volume met afgeronde hoeken, is circa 20,92 meter lang en ongeveer 13,11 meter breed en heeft een bouwhoogte van 6,4 meter boven maaiveld. De eerste verdieping ligt aan de beide zijkanten en aan de voorzijde terug waardoor het volume minder zwaar oogt.

Het pand zal energie-neutraal zijn en is deels voorzien van een sedumdak gecombineerd met zonnepanelen.

Het parkeren is op het achter terrein georganiseerd. In de bestaande situatie was hier ook al sprake van. Het aantal parkeerplaatsen neemt af van 25 naar 14. Naast het parkeerterrein zijn in de hoek van het achter terrein 4 installatie-units beoogd. De units zullen niet zichtbaar zijn vanaf Plein 1813 en de tuin en nodig om het pand energie-neutraal te kunnen gebruiken.

De bestaande terreinverharding in de tuin van Plein 1813 4 en 5 wordt aangepast onder meer door reductie van de hoeveelheid verharding en toepassing van halfverharding. Ook het groen wordt voor zover mogelijk versterkt.



Impressie: beeld vanuit de tuin bij Plein 1813 4



Impressie: beeld vanuit de tuin bij Plein 1813 4

Procedure

Het bouwplan is getoetst aan de geldende beheersverordening 'Willemspark e.o.', waar ter plaatse van het initiatief de bestemmingen 'Gemengd' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen. Ter plaatse van het de bestemming 'Gemengd', zijn gebouwen toegestaan met een maximale toelaatbare bouwhoogte van 8 meter.

De vigerende beheersverordening bepaalt dat binnen de bestemming 'Gemengd' hoofdgebouwen zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Het beoogde kantoorgebouw (hoofdgebouw) is voor een belangrijk deel buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak geprojecteerd.

Daarnaast zijn installaties en fietsparkeervoorzieningen ten behoeve van kantoor geen toegelaten voorzieningen en passen qua aard en maat niet bij de bestemming 'Tuin'. De beoogde installatie units hebben een grootste hoogte van ongeveer 1,94 meter en zijn daarmee hoger dan 1 meter die hier volgens de beheersverordening voor bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal toelaatbaar zijn. Als gevolg van het aanpassen en reduceren met 134 m² aan terreinverharding bedraagt de (half)verharding van de gronden met laatstgenoemde bestemming circa 33,8%. De beheersverordening schrijft voor dat binnen de bestemming 'Tuin' maximaal 15% per perceel mag worden verhard. De noodzakelijke afwijkingen van het bestemmingsplan maken dat de aanvraag omgevingsvergunning alleen in behandeling kan worden genomen met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit houdt onder meer in dat door uw raad een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven waarom nu wordt gevraagd.

Deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt na behandeling in uw raad samen met de ontwerp-omgevingsvergunning, inclusief de ruimtelijke onderbouwing van het project ter inzage gelegd waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. De eventueel ingediende zienswijzen worden bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning betrokken en uw raad zal met inachtneming van deze zienswijzen en de reactie daarop van het college moeten beslissen over een definitieve verklaring.

Ruimtelijke onderbouwing

Stedenbouw en Planologie

Het initiatief is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'. Het Willemspark is de eerste formele stadsuitleg van Den Haag uit de 19^e eeuw en is op een planmatige manier aangelegd. Het villapark is gebaseerd op een haaks assenkruis met bebouwing in een overvloed van groen. Deze kwaliteit dient te worden behouden.

Voorliggend initiatief beoogt een nieuw volume op het achterperceel en op afstand van de bestaande (oude) villa Plein 1813 4. Hiervoor wordt een gebouw van drie bouwlagen gesloopt en vervangen door een langwerpig(er) gebouw van twee bouwlagen boven maaiveld. Eronder wordt een kelder (onder maaiveld) gerealiseerd ten behoeve van de kantoorfunctie.

Het rechthoekige volume met afgeronde hoeken is circa 20,92 meter lang en ongeveer 13,11 meter breed en heeft een bouwhoogte van 6,4 meter boven het maaiveld. De eerste verdieping springt aan de beide zijanten en aan de voorzijde terug waardoor het volume minder zwaar oogt. De horizontale werking versterkt de platte vorm van het volume.

Het grotere bebouwde oppervlak (buiten het bouwvlak) is voorstelbaar, doordat het volume lager is dan het bestaande (te slopen) drielaagse volume. De neutralere uitstraling draagt bij aan een meer neutrale en ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de bestaande (oude) villa. In hiërarchie is de villa het formele hoofdgebouw. Deze onderlinge verhouding wordt versterkt door de positionering van het nieuwe volume op het achter terrein met aan beide zijde voldoende maat en ruimte. De beoogde locatie van de fietsenberging heeft een logische positie op het perceel.

De voorgestelde installatie-units staan in de hoek van de tuin naast de parkeervoorziening en zullen niet zichtbaar zijn vanaf Plein 1813 en vanuit de tuin en zijn daarom ruimtelijk akkoord.

De hoeveelheid verharding dient in beginsel zo klein mogelijk te zijn (maximaal 15%). Het terrein heeft immers de bestemming 'Tuin' waaraan voorwaarden en regels voor verharding zijn gekoppeld. Bij de ingediende stukken is een tekening gevoegd met de bestaande verharding (1.657 m²). In het nieuwe tuinontwerp is de hoeveelheid verharding gereduceerd tot 1.523 m². Dit komt neer op 33,8% (half)verhard terrein. De toegepaste halfverharding is in lijn met het integrale ontwerp van de tuin. Bovendien is er sprake van voortgezet gebruik. Er vindt een versterking van het groen plaats en de hoeveelheid verharding wordt gereduceerd, passend bij het klassieke karakter van de omgeving. De oppervlakte aan toegepaste halfverharding is daarom ruimtelijk en in lijn met de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht voorstelbaar.

De locatie aan Plein 1813 4 en 5 is reeds in gebruik als kantoor en door de sloop en nieuwbouw van het kantoorpaviljoen vindt een wenselijke uitbreiding plaats die door ligging aan de rand van de Internationale Zone past in het kantorenbeleid. Het ontwerp voor het nieuwe paviljoen voorziet in een metrage van ongeveer 800 m², waarvan een klein deel ondergronds. Positief is dat initiatiefnemer het pand ook zelf langjarig gaat gebruiken en daarmee het hoofdkantoor in Den Haag kan worden bestendigd dat daarmee bijdraagt aan de uitvoering van het economische beleid van versterking van de economische structuur en werkgelegenheid. Het plan past binnen de gestelde kaders van de "Kantorenstrategie 2018-2030 De gebruiker centraal 2.0" (RIS300807).

Het initiatief is planologisch, stedenbouwkundig en vanuit het oogpunt van cultuurhistorie akkoord.

In het kader van de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door middel van bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is het project gemotiveerd aan de hand van relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Ook is de uitvoerbaarheid van de initiatieven getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. Het plan is inpasbaar in de omgeving voor wat betreft functie, stedenbouw en de omschreven omgevingsaspecten. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Groen

Bij het initiatief is een passend en cultuurhistorisch verantwoord tuinplan opgesteld waarbij een tuinhistorische quickscan van het terrein als leidraad is gebruikt.

Uitgangspunt voor het ontwerp is de klassieke villa aan het oude monumentale Plein 1813 te midden van een karakteristieke groenrijke tuin met enkele oude waardevolle bomen.

De opzet van de tuin heeft tot doel een verbinding te maken tussen de historische villa met nostalgische uitstraling aan Plein 1813 en de moderne nieuwbouw met hedendaagse vormgeving achter op het perceel. Tevens is het vormgegeven als een groene enclave met ecologische betekenis voor de dichtbevolkte binnenstad. Voor de gebruikers van beide gebouwen vormt de tuin een aangename buitenruimte en biedt mogelijkheden voor pauzeverblijf, informeel ontmoeten en een buitenlunch. Voorzien is in parkeergelegenheid op eigen terrein, uitgevoerd in grasbeton voor een natuurlijke uitstraling.

De tuin is opgezet als een klassieke villatuin met gazon, borders, een enkele sierheester en gebogen paden. De nieuwbouw heeft een beperkte eigen buitenruimte met een meer strakke rechtlijnige opzet, overgaand in de gebogen lijnvoering van de verdere tuin.

Aan de linkerzijde van het perceel loopt een pad dat voor en achter verbindt. Een lage heesterrand, als overgang naar hogere heesters op de perceelscheiding, begeleidt dit pad. Paden en wegen zijn gedacht als halfverharding, de parkeerplekken zijn vergroend.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden (sloop/nieuwbouw) is het nodig dat 1 éénstijlige meidoorn, met een stamdiameter van 25 cm op 1,3 m¹ hoog, wordt gekapt. Uit de uitgevoerde Bomen Effecten Analyse is gebleken dat de conditie van deze boom onvoldoende is. De vereiste omgevingsvergunning voor de kap van deze boom zal separaat worden aangevraagd. De afhandeling van de aanvraag is een aparte procedure met een eigen afwegingskader.

Mobiliteit

Op het gebied van verkeer is in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond dat de verkeersgeneratie die met het project gemoeid is niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied. Bovendien is van voldoende parkeergelegenheid gebleken voor de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van het nieuw te bouwen kantoorgebouw.

Het parkeren is op het achterterrein georganiseerd. In de bestaande situatie was hier ook al sprake van. Het aantal parkeerplaatsen neemt af van 25 naar 14.

In de nieuwe situatie bedraagt de parkeereis 5 parkeerplaatsen. Het plan voldoet derhalve ruimschoots aan de Nota Parkeernormen.

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. De fietsparkeernormen van de gemeente Den Haag zijn opgenomen in de 'Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016'. De locatie valt binnen de zone met een hoge fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 8 fietsparkeerplaatsen op maatgevende moment werkdag-ochtend. De aanvraag voorziet in 22 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein. Deze fietsparkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare fietsen.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

M.e.r.

De conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling in de ruimtelijke onderbouwing is dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Hierbij is gekeken naar de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effecten zoals opgenomen in bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. Wij hebben de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestudeerd en kunnen ons verenigen met de conclusie.

Participatie

Ten behoeve van het voorgenomen initiatief heeft reeds sinds juli 2021 tot en met heden een participatietraject plaatsgevonden. Hierin hebben onder meer omwonenden en het bestuur van bewonersvereniging Archipel & Wittebrug de gelegenheid gehad te reageren op de ontwikkeling. Ook met de redactie van de wijkkrant Archipel & Willemspark is contact geweest. Daarnaast is door initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd in het Carlton Ambassador Hotel.

Conclusie is dat er een voortdurend en actief participatieproces heeft plaatsgevonden.

Beoordeling

De adviezen op de aspecten stedenbouw, planologie, monumentenzorg (wegens slopen en bouwen in rijksbeschermd stadsgezicht), archeologie, mobiliteit en economie zijn positief. De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed heeft ten aanzien van het welstandsaspect en vanuit het oogpunt van cultuurhistorie op 16 oktober 2024 positief advies uitgebracht.

Op 9 juli 2024 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland aangegeven in te kunnen stemmen met de ruimtelijke onderbouwing. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft ten aanzien van de aspecten externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, bodem, lucht en geluid op respectievelijk 11 april 2024, 12 april 2024, 15 mei 2024 en 18 april 2024 positieve adviezen uitgebracht.

Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit 2012, zoals op de aspecten bouwconstructie, bouwfysica en toegankelijkheid. Verder heeft de Veiligheidsregio Haaglanden ten aanzien van het bouwplan op 19 september 2024 positief geadviseerd. De conclusie van deze toetsingen en advisering is dat de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij het Bouwbesluit 2012.

De ingediende stikstofrapportage met Aeriusberekening voor dit project is beoordeeld en akkoord bevonden. Het project veroorzaakt geen significante stikstofeffecten in Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat een vergunning voor de beschreven activiteit op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van de gebiedsbescherming niet nodig is.

Verder is uit onze toetsing van de ingediende Quickscan natuurwaardenonderzoek gebleken dat het initiatief niet leidt tot een overtreding van de Wet natuurbescherming in het kader van de soortenbescherming.

Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening geeft gemeenten in afdeling 6.4 instrumenten om afspraken te maken over de verdeling van de kosten. Het gaat hier om kosten van: algemene voorzieningen, nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de mogelijkheid om eisen te stellen bij het bouwrijp maken van een locatie.

De wet bepaalt dat een gemeente eerst probeert een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met particuliere eigenaren. Als dat niet lukt moet de gemeente verplicht met een exploitatieplan de kosten van grondexploitatie verhalen. In dit geval is het kostenverhaal al anderszins verzekerd, omdat er voor deze ontwikkeling geen ingrepen in het omliggende openbare gebied plaatsvinden. Het aanhelen aan het omliggende openbare gebied vindt plaats op kosten en risico van de initiatiefnemer en na afstemming met de afdeling DSB-ORG. Er wordt geen anterieure overeenkomst afgesloten of een exploitatieplan vastgesteld.

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 15 april 2025,

besluit:

- I. te verklaren in deze fase van de procedure geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een kantoor met installatie-units ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Plein 1813 5 staande in de achtertuin van de woning Plein 1813 4, het realiseren van een fietsparkeervoorziening, alsmede het wijzigen van de terreinverharding en parkeervoorzieningen;
- II. dit ontwerpbesluit inzake de verklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor terinzagelegging.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 juli 2025.

De griffier,

De voorzitter,