

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:201824470

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van het groothandelsgebouw De Werf 11, 11a en Zinkwerf 20 tot multifunctioneel zakelijk complex

Adres: Zinkwerf 20 / De Werf 11

Datum Besluit (P) (GG): 28-04-2020

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7589855.out.pdf

Documentid: 34798691

Bestandsgrootte: 0,10



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor De Werf 11 en Zinkwerf 20

Geachte heer,

Op 13 december 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het groothandelsgebouw De Werf 11, 11a en Zinkwerf 20 tot multifunctioneel zakelijk complex.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin voor de activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

**Besluit:**

**Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde rapporten en tekeningen.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

201824470/7589855

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**

diverse

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,  
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

Bijlage

### **Beoordeling activiteiten**

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen -Bijeenkomstfunctie –Industriefunctie- Kantoorfunctie- vastgesteld.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein - ZKD', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is opgenomen;
- de parapluperziening '(fiets) parkeren'

De aanvraag betreft het in gebruik nemen van 10.000 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van het groothandelsgebouw met showroom tot een evenementenhal met aangrenzende expositieruimten, opslagruimten, kantoor- en vergaderruimten en (bedrijfs-)restaurant.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden, zoals genoemd in artikel 3.1 van het bestemmingsplan, zijn bestemd voor groothandel, opslag, detailhandel in personenauto's en bedrijven in cat. 1 t/m 3.2.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het (gedeeltelijk) realiseren van een multifunctioneel centrum voor het houden van congressen, evenementen en exposities, met ondersteunende horeca en kantoorruimten. Dit gebruik valt namelijk niet binnen de toegestane bedrijven in de categorie 1 t/m 3.2

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor het geconstateerde strijdige gebruik. Wij zijn in beginsel bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 9, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

#### *Bedrijventerreinenstrategie*

Het plangebied bevindt zich op bedrijventerrein Zichtenburg. De bedrijventerreinenstrategie van de gemeente Den Haag is erop gericht om op dit bedrijventerrein tot meer menging van functies te komen. Herstructurering middels functiemenging is hier gewenst, in verband met de leegstand en de ruimtedruk in de stad (Bedrijventerreinenstrategie Den Haag 2017, RIS299341). Initiatiefnemer wil met het realiseren van een multifunctioneel zakelijk complex o.a. bedrijfsevenementen, kantoren, bedrijf gerelateerde horeca en opslag mengen en draagt derhalve bij aan deze ambitie.

#### *Kantorenstrategie*

De Kantorenstrategie Den Haag (2018, RIS300807) stelt dat de vraag naar kantoorruimte toeneemt. Er is sprake van een kwalitatief tekort in bepaalde segmenten, waaronder kantoorverzamelgebouwen, omdat de aard en vraag naar kantoorruimte verandert door de 'nieuwe economie'. Het gaat veel vaker om kleine bedrijven, startups en groeiende bedrijven. Initiatiefnemer speelt op deze trend in door kantoorruimte aan te bieden voor o.a. startups en flexwerkers en helpt zodoende om het tekort te verminderen.

### *Horecavisie*

Aan het begin van de 21e eeuw bestond de kantorenmarkt in Den Haag voornamelijk uit grote gebruikers. Nu bestaat deze steeds meer uit zogenaamde kleine gebruikers. Deze kleine bedrijven hebben geen eigen kantine waardoor de horecabehoefte in de directe omgeving toeneemt. Bovendien vraagt het nieuwe werken om horecagelegenheden met mogelijkheden voor een avondmaaltijd (Horecavisie 2015, RIS288645). In combinatie met de voorgestelde kantooruimte is de voorgestelde horeca in de vorm van een bedrijfsrestaurant, catering bij evenementen, bedrijfsfeesten en galadiners om deze reden goed voorstelbaar. Dit onder de voorwaarde (en in lijn met het advies van de toetsingscommissie Horeca) dat de horeca-activiteiten (o.b.v. categorie 1 APV) enkel gerelateerd zijn aan het hoofdgebruik, niet zijnde een party- of feestzalencomplex.

### *Collegeakkoord 2018-2022*

Met het Collegeakkoord 2018-2022 (RIS299794) wordt ingezet op verbreding van de economische structuur met inzet op spin-off van Den Haag als Internationale Stad van Vrede en Recht en op het naar de stad halen van evenementen en congressen. Onderdeel van het aangevraagde multifunctionele zakelijke complex zijn ruimtes voor het houden van evenementen en congressen en het kunnen faciliteren van internationale bedrijven. Ook het belang van bedrijfsverzamelgebouwen wordt onderschreven in het coalitieakkoord. Het initiatief draagt ook op dit vlak bij aan de ambities van het college.

### *Agenda Ruimte voor de Stad*

De Agenda Ruimte voor de Stad (RIS 129201) beschrijft het ruimtelijke beleid van de gemeente Den Haag. De agenda identificeert een verschuiving van werkgelegenheid in grote bedrijven naar het midden- en kleinbedrijf. Hierdoor dient de stad aantrekkelijker gemaakt te worden voor middelgrote bedrijven, startups en zzp'ers. Investerings in ruimtelijke randvoorwaarden zijn nodig om de economisch structuur te versterken en de werkgelegenheid. Het gaat dan zowel representatieve, internationale locaties met allure, als om het aanbod van betaalbare en inspirerende werkruimtes verspreid over de stad. Een concrete ruimtelijke randvoorwaarde het aanbieden van toplocaties, voldoende werkruimtes en bedrijfslocaties in de verschillende categorieën, waaronder bedrijfsverzamelgebouwen. Het initiatief voorziet in deze behoefte.

### *Multifunctionele ruimtes*

Onderdeel van de aanvraag zijn multifunctionele ruimtes ten behoeve van kunst en expositie, studio's voor fotografie en opnames. Deze ruimtes zijn akkoord zolang ze in functie gerelateerd en ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit bedrijfsruimte.

### *Provinciale kaders*

Het provinciaal beleid is gericht op het bieden van ruimte om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein. De provincie wil echter ook ruimte bieden aan organische ontwikkeling en functiemenging, vanuit een oogpunt van betere benutting en kwaliteitsverbetering van het bestaand stads- en dorpsgebied. Monofunctionele bedrijventerreinen passen daar niet altijd bij. Met name bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 lenen zich voor functiemenging. In mindere mate is functiemenging ook mogelijk op bedrijventerreinen met milieucategorie 3. Bedrijventerreinen met milieucategorie 4 en hoger verdragen zich in het algemeen niet met functiemenging, zeker niet met gevoelige functies zoals wonen.

Transformatie van bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven kan om allerlei redenen nodig of wenselijk zijn. Het gaat vaak om verouderde bedrijventerreinen die in de loop der jaren middenin het stedelijk gebied zijn komen te liggen. De verordening van de provincie maakt

transformatie mogelijk indien sprake is van o.a. een bedrijventerrein met milieucategorie 3 en niet meer dan 1 hectare afwijkend gebruik.

Op het bedrijventerrein Zichtenburg zijn bedrijven in milieucategorie 3 gevestigd. De voorgestelde transformatie bedraagt niet meer dan 1 hectare en voldoet daarmee aan de provinciale verordening.

#### *Autoparkeren*

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie met functiewijziging. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen blijft echter gelijk.

De oude parkeerbehoefte voor motorvoertuigen bedraagt 409,33 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 696,12 parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet in 154 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De parkeerdruk is in de oude situatie lager dan 80% maar stijgt tot boven de 80% als de resterende parkeerbehoefte in de openbare ruimte zou worden opgelost. Om de parkeerdruk niet tot boven de 80% te laten stijgen is meer parkeercapaciteit op privéterrein gewenst of dient elders in de parkeercapaciteit te worden voorzien.

Volgens de parkeernormen uit het beleidsdocument "Beleidsregels fietsparkeernormen Den Haag 2016" zou de netto fietsparkeerbehoefte rond de 350 plekken bedragen. In de praktijk lijkt deze fietsparkeerbehoefte zeer onwaarschijnlijk omdat de nieuwe functie van een zakelijke beurs veel bezoekers uit het buitenland te verwachten krijgt. Met het oog op het feit dat deze bezoekers niet beschikken over een eigen fiets en deze bezoekers uit landen kunnen komen met een minder sterke fietscultuur, wordt er geen fietsparkeereis uitgegeven omdat niet inzichtelijk kan worden gemaakt wat de nieuwe fietsparkeerbehoefte wordt. In de openbare ruimte is er naar verwachting genoeg ruimte in het voetgangersgebied om fietsen te kunnen parkeren. Ook op eigen terrein is enige restcapaciteit. Gelet op het bovengenoemde voldoet de aanvraag niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en voldoet daarmee niet aan de bepaling, genoemd in artikel 5.1, onder b van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', welke aangeeft dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort

Het bestemmingsplan biedt een toereikende afwijkingsmogelijkheid voor het geconstateerde strijdige gebruik indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien, conform de voorwaarden zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6, onder a, sub 1 van de planregels juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

Op grond van een ondertekende intentieverklaring tussen partij A en B wordt voorzien in een pendeldienst tussen de locatie de Werf 11,11A en de locatie parkeerterrein hoek Jaap Edenweg

-Lozerlaan als het parkeren van personenauto's op eigen terrein op de daarvoor bedoelde parkeerplekken niet meer tot de mogelijkheden behoort.

### **Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.**

### **Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:**

- Voordat de ingebruikname plaatsvindt van de nieuwe functies dient de intentieverklaring definitief te worden gemaakt voor de duur van ten minste 10 jaar.  
Een kopie hiervan dient te worden verstuurd naar [oloaanvraag.nl](mailto:oloaanvraag.nl) o.v.v. van dossier 201824470.

### **Nadere aanwijzingen**

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is o.a. vereist indien u brandscheidingen verplaatst, constructieve wanden aanpast of nieuwe rookgasafvoerinstallaties of airco-units op het dak wilt plaatsen.

### **Wet Natuurbescherming**

- De door u aangevraagde activiteit is aan te merken als een ruimtelijke ontwikkeling die qua stikstofdepositie leidt tot significant schadelijke effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Op dit moment beschikt u niet over die vereiste natuurvergunning maar heeft u deze natuurvergunning reeds aangevraagd bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), die namens Provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag is voor het in behandeling nemen van aanvragen voor een natuurvergunning. Een kopie van deze aanvraag heeft u aan ons overlegd. Om te beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning hoeft het besluit op de aanvraag milieuvergunning niet te worden afgewacht. Dit betekent wel dat u aan deze omgevingsvergunning geen uitvoering kunt geven vooraleer op de aanvraag milieuvergunning is beslist door de ODH. Pas dan kunt u uitvoering aan dit bouwplan geven.