

## Documentenlijst Besluit (P) (GG)

### Algemene informatie:

Dossier:202400692

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: Het veranderen van het kantoorgebouw Laan van Meerdervoort 70, 70a,-b,-c,-d,-e,-g,-j,-l en n tot woningen, kantoren, wellness- en sportvoorzieningen

Adres: Laan van Meerdervoort 70B-70D-70E-70-70C-70G-70J-70L

Datum Besluit (P) (GG): 11-12-2024

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A9000884.out.pdf

Documentid: 38269174

Bestandsgrootte: 0,30



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Laan van Meerdervoort 70, 70a, -b, -c, -d, -e, -g, -j, -l en n

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202400692/9000884

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 18 december 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor Het veranderen van het kantoorgebouw Laan van Meerdervoort 70, 70a,-b,-c,-d,-e,-g,-j,-l en n tot woningen, kantoren, wellness- en sportvoorzieningen.

## Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

## Beoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteiten kan worden verleend.

## Besluit:

### Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden, en
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
202400692/9000884

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:  
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

### **Bijlagen**

Met uitzondering van de nadere aanwijzingen maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit besluit:

- A. Activiteit 'Bouwen'
- B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- C. Nadere aanwijzingen  
Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'  
Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

### **Bezwaar**

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar). U heeft hiervoor DigiD nodig. Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
AWB / bezwaar  
Postbus 12 600  
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

### **Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
202400692/9000884

## Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

## Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op [denhaag.raadsinformatie.nl/](https://denhaag.raadsinformatie.nl/). Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op [www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/](https://www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/).

## Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website [www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/](https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/) kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

## BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

### **Beoordeling**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

### **Regels ruimtelijke ordening**

#### Bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' is opgenomen.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, alsmede voor binnen de bestemming passende kinderopvang en buitenschoolse opvang. Ten behoeve van deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens tuinen, groenvoorzieningen en binnen het bouwvlak gebouwde parkeervoorzieningen toe.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd met een maximaal toegestane bouwhoogte variërend van 9 tot en met 25 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde geldt onder andere dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 2 meter wanneer deze achter de voorgevel worden gerealiseerd.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', omdat het aangevraagde gebruik als woning(en), wellness en sport niet is toegestaan. Daarnaast worden er balkons en een toegang tot de kelder met fietsenberging buiten het bouwvlak gerealiseerd waar dat niet is toegestaan. Ook worden de maximaal toegestane bouwhoogten binnen het bouwvlak van 17 meter en 20 meter overschreden door vloerafscheidings van de dakterrassen, die zijn gesitueerd op de vijfde en zesde verdieping, met respectievelijk circa 1,5 en 2 meter. Daarnaast worden er een fietsenberging en containerruimte in het achtererf gebouwd die de maximaal toegestane bouwhoogte 2 meter overschrijden.

#### Bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Het voorgestelde gebruik is geen bedrijfsvoering als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

#### Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is 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 de zone vooroorlogse stadswijken. Hierbij wordt het kantoorgebouw Laan van Meerdervoort 70 verandert tot woningen, kantoren, wellness- en sportvoorzieningen. Gezien de ligging van de wellness- en sportvoorzieningen volledig binnen de

bebouwing en alleen bedoeld is voor en gebruikt wordt door bewoners/gebruikers van dit pand, zullen deze voorziening niet afzonderlijk meegerekend in de berekening voor de parkeereis.

In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag voor woningen 36,260 parkeerplaatsen (werkdag-avond), de normatieve autoparkeervraag voor de functie kantoor bedraagt 2,952 (werkdag-ochtend). 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. Bij een verbouwoontwikkeling, 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-avond een autoparkeervraag van 3,825 parkeerplaatsen en de nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 32,002 parkeerplaatsen. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 32 parkeerplaatsen, waarvan 26 voor bewoners/gebruikers en 6 voor bezoekers.

Er is conform artikel 3:2 van de Nota parkeernormen Den Haag 2021 geen saldering van de autoparkeervraag toegepast. In de bestaande situatie wordt op eigen terrein in de autoparkeervraag voorzien door middel van 48 parkeerplaatsen. Het nieuwe gebruik dient qua autoparkeervraag te voorzien in 32 parkeerplaatsen die op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

Op basis van de bezoekersnorm bedraagt voor de nieuwe ontwikkeling de parkeervraag voor bezoekers minder dan 10 parkeerplaatsen. Hierdoor mag het deel van de parkeereis voor bezoekers worden toegewezen aan de openbare ruimte op grond van artikel 2:3 van de Nota. De resterende autoparkeereis bedraagt daarmee 26 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers.

De aanvraag voorziet in 36 parkeerplaatsen waarvan 1 MIVA parkeerplaats op eigen terrein, conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 Nota parkeernormen Den Haag 2021 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan beide zijden van de onderdoorgang zijn stoplichten aanwezig. Hierdoor zal het in- en uitrijden niet tegelijkertijd plaatsvinden. De voorgestelde wijzigingen in de openbare ruimte inhoudende verbreding in- en uitrit straatzijde en toekenning (tijdelijke) opstelplaatsen voor bezorgdiensten, afvalcontainers en voor auto kruisend verkeer zijn ook akkoord. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.

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 Bouwbesluit 2012.

De locatie valt binnen de zone met een hoge fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 4,43 fietsparkeerplaatsen op maatgevend moment werkdag-ochtend. Hiervan zijn 4 fietsparkeerplaatsen voor personeel (langparkeerders) en 0 (nul) fietsparkeerplaatsen voor bezoekers (kortparkeerders).

De 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 4 fietsparkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 220 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein waarvan 192 fietsparkeerplaatsen in het souterrain en 28 fietsparkeerplaatsen op het terrein.

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

### Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan ‘Zeeheldenkwartier’

### Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan ‘Zeeheldenkwartier’. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

### **Redelijke eisen van welstand**

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 17 april 2024, 24 juli 2024 en 30 oktober 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van deze adviezen heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 13 november 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie adviseert positief over de wijzigingen ten opzichte van het op 30 oktober 2024 geaccordeerde plan, die het ontwerp sterker en de inpassing in de historische omgeving beter maken. Het metselwerk draagt belangrijk bij aan die inpassing. Zowel de steen als de voeg zorgt voor een goede aansluiting op de omgeving en maakt de gevel een onderdeel van de straatwand. Alle verbijzonderingen in de gevel – de plint, de hekwerken, de ‘nokken’ die verwijzen naar de oorspronkelijke structuur en architectuur van het gebouw – zijn nu een vanzelfsprekend onderdeel van de gevel. Op het voorplein ziet de commissie een andere boomsoort, een soort die minder streng is en tegenwicht biedt aan het gebouw.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

### **Technische regels**

#### Bouwverordening

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 19 juli 2024 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Omdat de Omgevingsdienst Haaglanden positief heeft geadviseerd, is het voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening.

#### Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Ook hebben wij voorschriften aan dit besluit verbonden.

## **Conclusie**

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

## **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:

### **Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**

#### Artikel 2.1 tot en met 2.7 Nader in te dienen gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;  
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.

Benodigde overige gegevens:

- een tekening van de bouwplaatsinrichting, inclusief eventuele reclamevoering.
- een veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het bouwbesluit 2012;
- in overleg met de stadsdeelinspecteur: een stempelplan,

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op [omgevingswet.overheid.nl/](https://omgevingswet.overheid.nl/). Hoe dat werkt, is uitgelegd in het document: [www.infomil.nl/publish/pages/228649/uitleg-aanvullingen-op-een-aanvraag-van-voor-1-januari-2024-indienen-via-het-nieuwe-omgevings\\_1.docx](https://www.infomil.nl/publish/pages/228649/uitleg-aanvullingen-op-een-aanvraag-van-voor-1-januari-2024-indienen-via-het-nieuwe-omgevings_1.docx).

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden begonnen als deze gegevens zijn goedgekeurd en deze vergunning in werking is getreden.

### **Op basis van het Bouwbesluit 2012**

#### Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.



Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarvoor deze vergunning is verleend, mag ook niet worden begonnen voordat:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
- het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op [omgevingswet.overheid.nl/](https://omgevingswet.overheid.nl/). Hoe dat werkt, is uitgelegd in het document: [www.infomil.nl/publish/pages/228649/uitleg-aanvullingen-op-een-aanvraag-van-voor-1-januari-2024-indienen-via-het-nieuwe-omgevings\\_1.docx](https://www.infomil.nl/publish/pages/228649/uitleg-aanvullingen-op-een-aanvraag-van-voor-1-januari-2024-indienen-via-het-nieuwe-omgevings_1.docx).

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand

Op basis van artikel 6.26 lid 1 dienen de deuren naar de trappenhuizen zelfsluitend te worden uitgevoerd.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast;
- er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

## BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

### **Beoordeling**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

### **Bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier'**

Uw aanvraag past niet in artikel 10.1 van dit bestemmingsplan, voor zover het gaat om het gebruik als woning, wellness en sport binnen de bestemming 'kantoor'. Binnen de bestemming kantoor is alleen het gebruik als kantoor, kinderopvang en buitenschoolse opvang toegestaan.

Uw aanvraag past ook niet in artikel 10. 2. 1 en 10. 2. 2 van dit bestemmingsplan omdat het aangevraagde gebruik als woning(en), wellness en sport niet is toegestaan. Daarnaast worden er balkons en een toegang tot de kelder met fietsenberging buiten het bouwvlak gerealiseerd waar dat niet is toegestaan. Ook worden de maximaal toegestane bouwhoogten binnen het bouwvlak van 17 meter en 20 meter overschreden door vloerafscheidingen van de dakterrassen, die zijn gesitueerd op de vijfde en zesde verdieping, met respectievelijk circa 1,5 en 2 meter. Daarnaast worden er een fietsenberging en containerruimte in het achtererf gebouwd die de maximaal toegestane bouwhoogte 2 meter overschrijden.

Op grond van artikel 25.1.a en 25.3.e van het bestemmingsplan is het mogelijk de afwijking voor wat betreft het realiseren van een toegang tot de fietsenberging toe te staan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk de overige afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 1, 3, 4 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

### **Overwegingen**

Wij zijn bereid de geconstateerde afwijkingen van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Het adres Laan van Meerdervoort 70 is gelegen binnen de bestemming Kantoor. Hoofddoel van het gemeentelijk beleid binnen deze bestemming is het behoud van functies die bij recht zijn toegestaan. Binnen de bestemming Kantoor betreft dit kantooractiviteiten vaak gericht op administratieve dienstverlening. Het bouwplan betreft de realisatie van een multifunctioneel gebouw waarin hoofdzakelijk woonactiviteiten worden gerealiseerd (7.000 m<sup>2</sup> van ongeveer 7.648 m<sup>2</sup>). In het souterrain worden aan de woonfunctie ondersteunende functies beoogd zoals bergingen, fietsparkeren en sport- en wellness faciliteiten.

De wijziging van het gebruik van kantoor- naar woondoeleinden is voorstelbaar omdat:

- in Den Haag sprake is van een aanhoudend hoge vraag naar betaalbare woonruimte

(zie het Ambitiedocument Omgevingsvisie Den Haag (RIS 3099930) en de Woonvisie 2022 (RIS313365);

- de wijziging van “niet courant” vastgoed een bijdrage kan leveren aan een ruimer woningaanbod;
- in de “Kantorenstrategie Den Haag 2018-2025” (RIS300807) is vastgelegd, dat het kantoor “Laan van Meerdervoort 70” voor een transformatie naar andere functies in aanmerking komt;
- aangrenzende bestemmingen volop ruimte voor woonfuncties en gemengd gebruik bieden;
- de nu beoogde functiewijziging voor woondoeleinden uitstekend past in de planologische principes van binnenstedelijke verdichting al dan niet gecombineerd met functiemenging;
- Het voornemen voorziet in de realisatie van gemeenschappelijke ruimten, wat een bijdrage levert aan de sociale samenhang.

In de thans voorliggende vorm is het voornemen gericht op de realisatie van 78 woningen. Daar waar de Woonvisie 2022 bij nieuwe woninginitiatieven pleit voor een zekere mate van divers woningaanbod, wordt er bij het voorliggende plan enkel voorzien in de woonbehoefte van éénpersoonshuishoudens en (jonge) koppels. Echter is ook gekeken naar het woningaanbod op buurtniveau. Hieruit werd geconcludeerd dat er in het Zeeheldenkwartier ruimte is voor toevoeging van kleinere woningen (<60 m<sup>2</sup>). In de huidige situatie is sprake van slechts 23% van de woningen in deze buurt <60m<sup>2</sup>. Dit terwijl dat hier veel behoefte is aan woningaanbod voor starters. Wij zijn om die reden tot de conclusie gekomen dat er geen bezwaar is tegen het voorliggende bouwplan.

#### Algemeen

Het bouwplan is gelegen in het Zeeheldenkwartier wat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bebouwing met 2-3 bouwlagen en een kap. Het initiatief betreft een bestaand kantoorpand dat een opvallend grotere korrel vormt in de fijnmazige structuur van het Zeeheldenkwartier. Het gebouw bestaat uit twee zijbeuken (van respectievelijk 5 en 6 bouwlagen) gelegen in de rooilijn van de Laan van Meerdervoort en een terugliggende volume van 7 bouwlagen. Hierdoor is er een voorruimte in het midden, wat atypisch is voor dit deel van de Laan van Meerdervoort.

Het gebouw bevat aan de voorzijde, in het midden, een deels terugliggende gevelrooilijn, waaraan de balkons beoogd zijn. Door deze terugliggende positie zijn de balkons niet dominant zichtbaar in de straat. In het perspectief van de straat zijn de balkons in hun geheel niet zichtbaar. Op de bovenste (7<sup>e</sup>) bouwlaag worden geen balkons geplaatst. De balkons aan de voorzijde zijn ruimtelijk voorstelbaar.

Aan de achterzijde worden de balkons over bijna de gehele achtergevel beoogd. Inclusief de twee teruggetrokken zijbeuken aan weerszijde van de achtergevel. Hier hebben de balkons geen ruimtelijke impact op de openbare ruimte/publieke domein. De balkons aan de achterzijde zijn ruimtelijk voorstelbaar.

Op de daken van de linker- en rechterbeuk worden collectieve buitenruimte c.q. dakterrassen beoogd die niet te zien zijn vanaf de openbare ruimte en om die reden acceptabel zijn.

De fietsenstalling wordt deels beoogd in de hoek van het achter-terrein en deels inpandig in het souterrain. Naar het souterrain gaat een trap vanaf het achterterrein.

Voor toegang tot de inpandige fietsenstalling wordt gebruik gemaakt van een nieuwe trap. De bovenste treden wordt tussen de parkeervakken beoogd en ligt aldaar haaks op het gebouw. Dit bouwwerk is

hierdoor iets groter, maar wel ruimtelijk ingepast. De nieuwe keermuren en valbeveiliging rondom zijn ruimtelijke goed voorstelbaar.

De fietsenstalling wordt beoogd in de zuidwesthoek op het achter-terrein. In feite gaat het om het samenvoegen van de twintig bestaande fietsenstalling in de huidige situatie. Door het samenvoegen van beide ontstaat er een heldere indeling en meer ruimtelijkheid. De nieuwe fietsenstalling is goed voorstelbaar.

In de zuidwesthoek op het achter-terrein is naast de fietsenstalling ook een containerberging beoogd. Door deze te plaatsen naast het volume van de fietsenstalling ontstaat er een heldere indeling en meer ruimtelijkheid. Ook worden er maatregelen tegen stankoverlast beoogd. De afvalsopslag is ruimtelijk voorstelbaar.

#### Beschermd stadsgezicht

Het bouwplan is gelegen in het beschermde stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier' waarbij de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht voldoende in acht worden genomen.

#### Wet geluidhinder

Het bouwplan is een geluidsgevoelig object waarvoor In de Wet geluidhinder normen zijn opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van verkeerslawaaai ter plaatse van de gevels bouwplan. De Wet geluidshinder gaat daarbij uit van een voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden. De voorkeursgrenswaarde ter plaatse van gevels van woningen bedraagt 48 dB en de maximale grenswaarden ter plaatse van de gevels woningen bedraagt 63 dB. Gebleken is dat voor 30 woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar niet de maximale grenswaarden. Voor deze woningen moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld waarbij wordt getoetst aan het hogere waarden beleid. Het bouwplan voldoet aan dit beleid en op 25 oktober 2024, kenmerk ODH1156447, hebben wij hogere grenswaarden vastgesteld.

#### **Conclusie**

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 en van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

## BIJLAGE C: NADERE AANWIJZINGEN

### **Intrekken omgevingsvergunning**

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

### **Communicatie met de omgeving**

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan.

### **Bouwverordening gemeente Den Haag**

Bij eventueel toekomstig grondverzet van verontreinigde grond dient, afhankelijk van de bestemming of de toepassing van de betreffende grond, rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

### **Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen**

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

#### Omgevingsvergunning

- een omgevingsvergunning voor een 'Omgevingsplanactiviteit uitweg' voor het realiseren, wijzigen of verwijderen van een uitweg naar de openbare weg.

Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm](http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm). U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingswet.overheid.nl/home](http://www.omgevingswet.overheid.nl/home).

#### Melding

- een 'sloopmelding' als er meer dan 10 m<sup>3</sup> afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/](http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/). U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingswet.overheid.nl/home/](http://www.omgevingswet.overheid.nl/home/);
- een 'Klic-melding kabels en leidingen' voor machinaal graven. Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding](http://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding) of [www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding](http://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding);

Vergunning of melding APV (Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/](http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/);
- Een instemmingsbesluit voor de activiteit 'Straat afsluiten of openbreken' is vereist voor iedereen die werk uitvoert op, in of onder de openbare weg.  
Meer informatie kunt u vinden op de website: [Instemmingsbesluit wegopbrekingen aanvragen - Den Haag](http://www.denhaag.nl/nl/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen-den-haag/);
- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen. Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm](http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm);
- een verkeersbesluit voor een laad- en loshaven op straat voor het laden en lossen van goederen. Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/laad-en-loshaven-op-straat-aanvragen.htm](http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/laad-en-loshaven-op-straat-aanvragen.htm);

Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm](http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm). U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Overige toestemmingen

- een 'rioolaansluiting' als u voor een nieuw huis een aansluiting op het rioolstelsel wilt of als u het riool wilt vervangen bij renovatie. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm](http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm);

## Aandachtspunten

### Zonnepanelen

Uit de aanvraag blijkt dat er pv-panelen (zonnepanelen) worden toegepast. Ondanks dat er in de bouwregelgeving geen brandveiligheidsvoorschriften zijn opgenomen voor PV-Systemen, willen wij een aantal aandachtspunten meegeven om zo de brandveiligheid te borgen.

De kwaliteit van de PV-installaties wordt geborgd in wet- en regelgeving en installatievoorschriften. Dit is de reden dat dit aandachtspunt niet zal worden ingegaan op de elektrische eisen die gesteld worden aan de installatie. De Scios Scope 12 is een inspectie waarin getoetst wordt of de beloofde kwaliteit ook daadwerkelijk geleverd is. Het advies is deze regeling te volgen. Dit advies is bedoeld als aanvulling op de Scios Scope 12 en heeft als doel om de toepassing van de PV-installatie op een gebouw veiliger en incidentbestrijding mogelijk te maken bij eventuele calamiteiten.

Aandachtspunten voor het aanbrengen van een PV-Systeem ten behoeve van brandveiligheid en het mogelijk maken van een veilige incidentbestrijding.

- Bij Pv-Panelen op of in een dakconstructie is het advies om een niet-brandgevaarlijke dakisolatie, bij voorkeur een onbrandbare isolatie met brandklasse A, B (volgens NEN-EN 13501-1) toe te passen. Het PV-systeem dient zodanig gemonteerd te zijn dat de ruimte achter het paneel tot aan de dakisolatie voldoende wordt geventileerd.
- Over de brandscheidingen mogen geen PV-panelen zijn geplaatst. Deze strook moet worden vrijgehouden van zonnepanelen en is voorzien van een onbrandbare dakconstructie met onbrandbare dakbedekking (brandklasse A, B). Deze barrière hindert de branduitbreiding en biedt de brandweer de mogelijkheid om deze strook te gebruiken als stoplijn.
- Voor de brandweer is het van belang om te weten of er een PV-systeem op of aan het gebouw aanwezig is. Dit is niet altijd van buitenaf te zien. Het wordt sterk aanbevolen deze informatie op een kaart in te vullen en beschikbaar, zichtbaar en toegankelijk te hebben bij de entree of in de meterkast (bij de ingang) van het gebouw. De gebouweigenaar kan zo de, voor de brandbestrijding benodigde informatie, overdragen aan de brandweer. Voor systemen tot 5 kVA kan worden volstaan met de volgende informatie:
  - Aantal PV-panelen en vermogen
  - Locatie van de omvormer
  - Locatie van de DC-schakelaar
  - Installateur met naam en telefoonnummer
  - Aanwezigheid en locatie van eventuele batterijen voor opslag van de opgewekte energie
  - Aanwezigheid en locatie van andere eventueel aanwezige energie-opwek of opslagsystemen

Ook door verzekeraars worden steeds strengere eisen gesteld aan PV-systemen om de brandveiligheid te verbeteren. Het is aan de individuele verzekeraar welke eisen zij zullen stellen. Het is verstandig om vóór de installatie van het PV-Systeem de verzekeraar te consulteren.

### Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor een brand spoedig gedetecteerd wordt.
- een afgeronde BVC-procedure voordat er met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Voor meer informatie kunt u onze website raadplegen [www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/verkeer-en-vervoer/bereikbaarheid/werken-op-de-wegen-van-het-netwerk-bereikbaarheidsregie.htm](http://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/verkeer-en-vervoer/bereikbaarheid/werken-op-de-wegen-van-het-netwerk-bereikbaarheidsregie.htm);

### Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Het is verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:

- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of;
- instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

### Overig

- Bewoners, werknemers, gebruikers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- Als uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten. Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.  
Stappenplan:
  1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
  2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
  3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.Meer informatie kunt u vinden via [www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/](http://www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/);
- U dient rekening te houden met de aansluitvoorwaarden voor de rioolaansluitingen met name wat betreft diepteligging.
- U dient de huisaansluitingen tijdig aan te vragen, waarbij onder andere de invulling van de (riool)water elementen wordt afgestemd. Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm](http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm).