

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Hph Vastgoed Beheer BV

Ons kenmerk
201206275/18

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Diversen

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Lange Houtstraat 5 en Casuariestraat 1 t/m 1C

Geachte [REDACTED],

Op 10 april 2012 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van de verleende omgevingsvergunning (201120202) door het veranderen van het hotel, kantoor en parkeergarage naar hotel met parkeergarage Lange Houtstraat 5 en Casuariestraat 1 t/m 1-C. Deze afwijking houdt in het uitbreiden van het reeds vergunde hotel met 27 kamers wat het totaal brengt op 119 kamers.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie F, nrs. 01948 en 02134.

Uw aanvraag omvat de activiteiten "Bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" en "Brandveilig gebruik" waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Voorafgaande aan deze beslissing heeft uw aanvraag met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 6 september 2012 ter inzage gelegen.

Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlage, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De beoordeling van de activiteiten alsmede de ruimtelijke onderbouwing moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Ten slotte wijzen wij 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.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, c en d te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen en berekeningen en ruimtelijke onderbouwing.

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

201206275/18
08-11-2012
12:24:04



Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht



Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na publicatie als bedoeld in artikel 6:8, lid 4 Algemene wet bestuursrecht) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

“Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.”



201206275/18
08-11-2012
12:24:04

EINDOORDEEL ACTIVITEIT(EN)

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

Uw aanvraag voor het afwijken van de verleende omgevingsvergunning (201120202) door het veranderen van het hotel, kantoor en parkeergarage naar hotel met parkeergarage Lange Houtstraat 5 en Casuariestraat 1 t/m 1-C is getoetst aan:

- De Wet ruimtelijke ordening;
- De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Het bouwbesluit 2012;
- De bouwverordening;
- Het besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit);
- Het bestemmingsplan “Binnenhof e.o.” waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemming ‘kantoren en/of woonbebouwing met bijbehorende erven (K/Wo)’ is opgenomen;
- Het Rijksbeschermd stadsgezicht “Centrum”;
- Het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken;
- De welstandsnota.

Activiteit “HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING”

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan “Binnenhof e.o.”

Daarbij is geconstateerd dat het bouwplan in strijd is voor wat betreft het gebruik als logiesfunctie.

Het bouwplan heeft met ingang van 6 september 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit bouwplan en de ontwerpbeschikking zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de benodigde ontheffing.

Wij motiveren de ontheffing als volgt:

Motivering ontheffing op basis van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontheffing.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Activiteit: "BOUWEN"

Voor deze activiteit zijn adviezen ingewonnen op basis van de volgende wetgeving:

Woningwet

Het bouwplan is niet getoetst door de welstandscommissie omdat het bouwplan geen externe wijzigingen tot gevolg heeft.

Bouwbesluit**Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen****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;

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Hoofdstuk 2 Technische voorschriften uit oogpunt van veiligheid**Artikel 2.9 lid 1**

Een uiterste grenstoestand van een bouwconstructie waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute, wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingscombinaties die kunnen optreden bij brand.

Artikel 2.59 lid 3

Een verlichtingsinstallatie van een besloten ruimte waardoor een rookvrije vluchtroute voert, als bedoeld in artikel 2.57, tweede lid, is aangesloten op een voorziening voor noodstroom als bedoeld in artikel 2.47, tweede lid.

Noot: Ruimte 0.33 en 0.34 moeten zijn voorzien van noodverlichting.

Artikel 2.119

In een inwendige scheidingsconstructie van een subbrandcompartiment waarvoor een eis voor de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag geldt, bevindt zich geen ander beweegbaar constructie-onderdeel dan een zelfsluitende deur.

Noot: de deuren tussen ruimten 1.02 en 1.03, 2.02 en 2.03, 3.02 en 3.03, 4.02 en 4.03 moeten zelfsluitend zijn.

Artikel 2.126 lid 1

Een constructie-onderdeel heeft aan een zijde die grenst aan de binnenlucht, een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m⁻¹.

Artikel 2.126 lid 2

Indien een constructie-onderdeel aan een zijde die grenst aan de binnenlucht in een besloten ruimte waardoor een rookvrije vluchtroute voert, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting heeft die voldoet aan klasse 2, maar niet aan klasse 1, heeft dat constructie-onderdeel aan die zijde, in afwijking van het eerste lid, een rookproductie met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste $2,2 \text{ m}^{-1}$.

Hoofdstuk 6 Voorschriften inzake installaties

Vanuit het bouwbesluit zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing.

Voor het brandveilig in gebruik nemen of houden van het bouwwerk is een toereikende omgevingsvergunning of melding brandveilig gebruik noodzakelijk.

De geëiste brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan het gestelde in de publicatie “Brandbeveiligingsinstallaties” (2e druk) van de NVBR. Daarnaast dienen deze te zijn aangelegd conform een door het bevoegd gezag ondertekende Programma(’s) van Eisen en/of gewaarmerkte installatietekeningen:

- Brandmeldinstallatie met volledige bewaking en certificaat volgens bijlage 1 van bouwbesluit 2012 (in geval van 24 uren bewaking, anders doormelding)
- Ontruimingsalarminstallatie type B
- Nood- en transparantverlichtingsinstallatie
- Luchtbehandelingsinstallatie
- Blusmiddelen.

Brandmeldinstallaties

Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige voorzieningen voor de ontdekking en melding van brand, dat een brand zo snel mogelijk kan worden ontdekt en gemeld. Een gebruiksfunctie waarvan op grond van de bijlage van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken een voorziening wordt geëist is voorzien van een brandmeldinstallatie.

De brandmeldinstallatie dient conform een door de brandweer ondertekende Programma van Eisen (PvE) te zijn aangebracht en te voldoen aan de NEN 2535:1996/A1:2002 evenals het gestelde in hoofdstuk 1 van de publicatie “Brandbeveiligingsinstallaties” (1e druk) van de NVBR.

De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie is uitgevoerd als: volledige bewaking voor gedeeltelijk samenvallende vluchtroutes en risicoruimten.

De brandmeldinstallatie meldt rechtstreeks door naar de alarmcentrale van de brandweer (RAC Hulpverleningsregio Haaglanden).

Bij een rechtstreekse doormelding naar de alarmcentrale dient de aanwezige brandmeldinstallatie te zijn voorzien van een geldig certificaat als bedoeld in de Regeling Brandmeldinstallaties 2002 van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) te Utrecht zijn voorzien, dan wel een certificaat waarvan een door burgemeester en wethouders erkende, ter zake kundige, onafhankelijke onderzoekinstelling in een schriftelijke verklaring heeft aangetoond dat dit certificaat ten minsten gelijkwaardig is aan een certificaat als bedoeld in de vorengenoemde Regeling Brandmeldinstallaties 2002.

Ontruimingsalarminstallatie (type B)

Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige voorzieningen voor alarmering dat gebruikers bij brand binnen redelijke tijd uit het bouwwerk kunnen vluchten. Een gebruiksfunctie die op grond van artikel 2.2.1 is voorzien van een brandmeldinstallatie en/of op grond van bijlage 1 van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken een voorziening wordt geëist is voorzien van een ontruimingsalarminstallatie.

De ontruimingsalarminstallatie dient conform een door de brandweer ondertekende Programma van Eisen (PvE) te zijn aangebracht en te voldoen aan NEN 2575:2004, evenals het gestelde in hoofdstuk 1 van de publicatie “Brandbeveiligingsinstallaties” (1e druk) van de NVBR.

201206275/18
08-11-2012
12:24:04

Een gebruiksfunctie waarin de beide vluchtroutes vanaf de toegang van een verblijfsruimte gedeeltelijk samenvallen, is onverminderd het bepaalde in artikel 2.2.1, vierde lid voorzien in een automatische ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in NEN 2575:2004.

Vluchtrouteaanduiding

Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen voor de herkenning van vluchtroutes dat gebruikers op veilige wijze uit het bouwwerk kunnen vluchten. Een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen hebben een vluchtrouteaanduiding

De vluchtrouteaanduiding voldoet aan de NEN 6088: 2002 en aan de zichtbaarheidseisen, bedoeld in de artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838:1999. De vluchtrouteaanduiding dient te zijn aangebracht op een duidelijk waarneembare plaats.

Indien een gebruiksfunctie op grond van enig wettelijk voorschrift een voorziening voor noodstroom heeft, is de in de op grond van artikel 2.3.7 geëiste vluchtwegaanduiding voorzien van verlichting en op de noodstroomvoorziening aangesloten, waarbij voor de zichtbaarheidsaspecten met betrekking tot die verlichting wordt voldaan het gestelde in de paragrafen 5.2 tot 5.6 van NEN 1838, uitgave 1999;

Blusmiddelen en draagbare en verrijdbare blustoestellen

Voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, is een gebouw voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.

Hoofdstuk 8 Bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel 8.2 Veiligheid in de omgeving

Het slopen/bouwen en alles wat daarmee in verband staat dient veilig te geschieden in relatie tot de weg, belendende percelen, belendingen en hun gebruikers.

Artikel 8.6 Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Artikel 8.9 Scheiden bouw- en sloopafval

Het scheiden en het op de sloopplaats gescheiden houden van sloopafval dient ten minste te geschieden in een fractie asbest, een fractie gevaarlijk afval en een fractie overig afval.

Regeling Omgevingsrecht (MOR)

Artikel 2.2, tweede lid onder b

De volgende gegevens en bescheiden kunnen worden gevraagd bij de uitvoering ter beoordeling aan de buiteninspecteur:

- kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om, mede met het oog op de gelijkwaardigheid, aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. E.e.a. indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt.

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit, het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en de Bouwverordening.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Activiteit: “BRANDVEILIG GEBRUIK”

Op basis van de aangevraagde/ gemelde activiteit brandveilig gebruik bestaat er geen bezwaar tegen de uitvoering hiervan. Aan de hand van de aanvraag/ melding zijn de volgende zaken vastgesteld:

1. Het maximaal gelijktijdige aantal personen in het bouwwerk bedraagt: 420.
2. Het (deel van het) bouwwerk is in gebruik of zal in gebruik worden genomen als:
Hoofdfunctie: Logiesfuncties in een logiesgebouw.
Subfuncties: bijeenkomstfunctie, overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen.

Wanneer er al dan niet van tijdelijke aard, het voornemen is het bouwwerk op een andere wijze in gebruik te nemen dient er een nieuwe activiteit brandveilig gebruik te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

3. Behorende bij de aanvraag activiteit brandveilig gebruik zijn de volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden van toepassing:
plattegrondtekeningen BA.1K1 en BA 100 t/m BA.105, *d.d. 5 april 2012*
compartimenteringstekeningen 500.00 t/m 500.06, *d.d. 5 april 2012*
tekeningen brandveiligheid GV.1K1 en GV100 t/m GV.105, *d.d. 5 april 2012*
situatietekening GV.001, *d.d. 5 april 2012*

Vanuit het gebruiksbesluit zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing. Wellicht ten overvloede wijzen wij u op het volgende.

1. De geëiste brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan het gestelde in de publicatie “Brandbeveiligingsinstallaties” (2e druk) van de NVBR. Daarnaast dienen deze te zijn aangelegd conform een door het bevoegd gezag ondertekende programma(‘s) van eisen en/of gewaarmerkte installatietekeningen:
Brandmeldinstallatie
Ontruimingsalarminstallatie
Nood- en transparantverlichtingsinstallatie
Luchtbehandelinginstallatie

Voor het wijzigen of nader indienen van stukken ten behoeve van de genoemde brandbeveiligingsinstallaties kunt u contact opnemen met de brandweer, Veiligheidsregio Haaglanden. Voor het bouwwerk en gebruik ervan gelden altijd de laatste door het bevoegd gezag gewaarmerkte stukken.

2. Er dient een actueel en goedgekeurd ontruimingsplan aanwezig te zijn, welke met regelmaat beoefent wordt.

Voorwaarden te verbinden aan de activiteit brandveilig gebruik.
Er zijn geen nadere voorwaarden gesteld

Wij wijzen u erop dat het in gebruik nemen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Brandveilig gebruik’.



201206275/18
08-11-2012
12:24:04

ALGEMEEN**Bouwplaatsinrichting**

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV 2009)**Artikel 2:10**

Het is verboden zonder vergunning of instemming van het college van burgemeester en wethouders een voorwerp op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag)

Ruimtelijke Onderbouwing

project: Lange Houtstraat 5 / Casuariestraat 1 t/m 1c

korte omschrijving: het afwijken van de verleende omgevingsvergunning (201120202) door het veranderen van het hotel, kantoor en parkeergarage naar hotel met parkeergarage. In totaal betreft het een toename van 27 kamers wat het totaal brengt op (92+27) 119 kamers. Het aantal parkeerplaatsen in de onderliggende garage wijzigt niet.

1. Inleiding

HpH Vastgoed Beheer BV heeft voor de locatie Lange Houtstraat 5 / Casuariestraat 1 t/m 1c eerder een omgevingsvergunning aangevraagd (kenmerk 201120202), welke op 15 april 2012 is verleend met gebruikmaking van een zogenaamde 'kruimelontheffing'. Deze aanvraag omvatte een hotel met 92 kamers en een parkeergarage met 33 parkeerplaatsen.

Op 10 april 2012 heeft HpH Vastgoed Beheer BV voor dezelfde locatie een afwijking op de eerder verleende omgevingsvergunning aangevraagd. Deze afwijking betreft het wijzigen van het gebruik als kantoor naar logiesfunctie waarbij 27 hotelkamers worden toegevoegd aan de reeds vergunde 92 hotelkamers.

Het totaalplaatje voorziet op de onderhavige locatie in een hotel met 119 kamers en een parkeergarage met 33 parkeerplaatsen.

2. Omschrijving van het project

2.1. Ruimtelijk:

Ruimtelijk gezien zal het bouwplan geen invloed hebben op de omgeving aangezien er geen uiterlijke wijzigingen plaats vinden.

2.2. Functioneel:

Functioneel gezien zal er een marginale wijziging optreden ten opzichte van de laatst vergunde situatie. Hierbij wordt het hotel uitgebreid met 27 kamers tot een totaal van 119 hotelkamers.

3. Vigerend beleid

3.1 Rijk: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit, schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij'), minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid.

Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale "Verordening Ruimte" vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat Provinciale Staten via de Provinciale Verordening n. 1 regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

201206275/18
08-11-2012
12:24:04



Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor:
de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden
het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie
lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen. In het RSP worden de ambities samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten.

Voor Den Haag hebben vooral de volgende regionale prioriteiten hun doorwerking gekregen.

-  het faciliteren van internationale bedrijven en instellingen in de Internationale Zone en in het bijzonder het World Forum in Den Haag;
-  intensief ruimtegebruik van stedelijke wijken.

Het initiatief komt overeen met het provinciale en het regionale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Den Haag

De 'Structuurvisie Den Haag 2020' (vaststelling gemeenteraad d.d. 17 november 2005) is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie, te benutten.

De structuurvisie gaat uit van een lichte groei van het aantal inwoners (nu ca 500.000) en een groei van het aantal arbeidsplaatsen in 2020. Dat betekent dat er ca 40.000 woningen moeten worden toegevoegd in de bestaande stad, door verdichting.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan:

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan Binnenhof e.o.. De onderhavige gronden hebben de bestemming "Kantoren en/of woonbebouwing met bijbehorende erven (K/Wo)".

Het bouwplan is in strijd met artikel 6 eerste lid voor wat betreft het gebruik als logiesfunctie.

Het bestemmingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheid, waardoor medewerking alleen mogelijk is met een procedure buitenplanse ontheffing (2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

Het betreft een bouwwerk gelegen binnen een gebied behorend tot Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht "Centrum" en het betreft geen monument.

4. Toekomstig beleid

Het bouwplan zal in een toekomstig bestemmingsplan voor het gebied worden opgenomen.

5. Ruimtelijke onderbouwing project

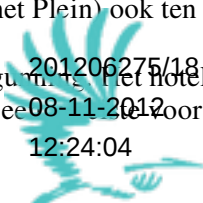
5.1. Planologische onderbouwing:

Het bouwvoornemen voor de afwijking van de verleende omgevingsvergunning verandert niets aan massa en gevels. De ruimtelijk-stedenbouwkundige consequenties zijn dus te verwaarlozen.

Wat betreft de functie zijn wij van mening dat de vestiging van een hotel terplaatse past in het gemeentelijke beleid qua omvang, situering en doelgroep. Bovendien gaat het om een formule die in Den Haag nog niet aanwezig is. Dit komt de economie in de omgeving (o.a. horeca rondom het Plein) ook ten goede.

Het aantal kamers is uitgebreid met 27 kamers ten opzichte van de eerder verleende vergunning. Het hotel bevat nu 119 kamers. In de huidige krappe hotelmarkt is een minimum van 100 kamers, een voor een gezonde exploitatie.

201206275/18
08-11-2012
12:24:04



5.2. Landschappelijke onderbouwing:

Niet van toepassing.

5.3. Verkeerstechnische onderbouwing:

Op de planlocatie is een 'lowbudgethotel' met limited service'' ontwikkeld. De doelgroep zijn toeristen voor stedentrips en/of backpackers. Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak van 5.166 m² en gaat na herontwikkeling uit 119 kamers bestaan verdeeld over 5 verdiepingen.

Er is binnen het hotel geen restaurant aanwezig, maar alleen een ruimte waar het ontbijt kan worden genuttigd.

Gezien de doelgroep is de ervaring met andere Holiday Inn Express hotels dat een groot aantal hotelgasten (85%) met het openbaar vervoer komt. Het hotel heeft tevens een parkeergarage met 33 parkeerplaatsen die door zowel het personeel als de hotelgasten worden gebruikt.

De bereikbaarheid van het projectgebied per openbaar vervoer is uitstekend door de ligging in de directe nabijheid van het centraal station. Dit heeft onder andere een snelle verbinding naar Amsterdam-Centraal, Enschede en Lelystad centrum en een directe verbinding naar Almere, Gouda en Dordrecht en Rotterdam. Bij het centraal station zijn tevens het tram- en busstation gelegen. In de directe nabijheid (Korte voorhout) van het hotel is een tramhalte gelegen voor de lijnen 2, 6, 10, 16 en 17 met een directe verbinding naar het centraal station.

De verwachting is dat 85% van de bezoekers met de trein of met de bus komt, minder dan 5% van de bezoekers met een touringcar en slechts 10% komt met de auto.

Volgens de Nota Parkeernormen Den Haag wordt aan de hand van twee factoren een parkeerbehoefte berekend die de ontwikkeling naar verwachting zal genereren. Te weten: bouwplan x norm = parkeerbehoefte.

Dit betekent dat voor het hotel de parkeerbehoefte (bij benadering) uitkomt op $(119 \text{ kamers} \times 0,5) = 60$ parkeerplaatsen. De norm voor hotels is in de nota vastgesteld op 0,5 per kamer. Aangezien deze normen zijn herleid van de de CROW-publicatie is hierbij het aanwezige personeel inbegrepen.

Bij het vaststellen van de norm is naast de stedelijkheidsgraad, welke van invloed is op het aanbod van alternatieve vervoerswijzen, ook de eigenschappen als de aantrekkelijkheid, de kwaliteit en het invloedsgebied van een functie mede bepalend voor de parkeersituatie. Bij het vaststellen van de norm is in dit geval geen rekening gehouden met een vijfsterrenhotel of een 1 ster hotel. Aangezien het een hotel een 'lowbudgethotel' betreft, met als belangrijkste doelgroep toeristen voor stedentrips en/of backpackers en de ervaring is dat 85% van deze bezoekers met het openbaar vervoer komt, is de behoefte voor dit hotel $(119 \times 0,5) \times 15\% = 9$ parkeerplaatsen. Aangezien de ervaring is dat 85% met het openbaar vervoer komt zijn we voor de berekening uitgegaan van 15%. Dit betreft dan een 'worstcasebenadering'.

Hierbij is echter alleen uitgegaan van bezoekers en niet van personeel waardoor de totale parkeerbehoefte komt op 14 parkeerplaatsen. Het hotel heeft een parkeergarage met 33 parkeerplaatsen die zowel door het personeel als door de bezoekers gebruikt kunnen worden.

Wij zijn van mening dat de gestelde eis voor de parkeerbehoefte uit de nota parkeren Den Haag in dit geval niet van toepassing is aangezien voldoende aannemelijk is gemaakt dat de aanwezige 33 parkeerplaatsen voldoende zijn om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Derhalve zijn wij voornemens om ontheffing te verlenen van de parkeereis (60 parkeerplaatsen) tot het niveau van 33 parkeerplaatsen.

6. Milieu-/Bouwfysische-/Historische aspecten

6.1. Geluid:

Het bouwplan heeft geen gevolgen voor het geluid van de omliggende bebouwing. Daarnaast betreft het een bouwwerk welke niet valt onder de zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen. Derhalve hoeft niet getoetst te worden aan hinder van geluid tengevolge van industrie,- railverkeers- en wegverkeerslawaai ingevolge de Wet geluidhinder en voor luchtvaartlawaai ingevolge de Luchtvaartwet.

6.2. Bodem:

Bij dit bouwplan zal de bodem niet worden geroerd en is er geen sprake van een functiewijziging waarbij de bodem onderzocht dient te worden.

6.3. Luchtkwaliteit:

De verwachte bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit door de te realiseren ontwikkeling kan gedefinieerd worden als 'niet in betekende mate'. Het bouwplan levert volgens artikel 5.6, lid 1 aanhef en onder c Wet milieubeheer geen belemmering op met de betrekking tot de luchtkwaliteit.

6.4. Watertoets:

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABC-Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het 'Waterplan Den Haag' en de 'Waterbergingsvisie'.

6.4.1. Vergunningverlening.

Activiteiten en maatregelen zijn niet van invloed zijn op het waterstaatkundig systeem.

6.4.3. Waterkwantiteit.

Door realisering van het bouwplan zal er geen oppervlaktewater worden toegevoegd.

6.4.4. Waterkwaliteit.

Het gaat hier om wat het effect is van de nieuwe ontwikkeling op de waterkwaliteit. De conclusie is dat dit geen negatief effect heeft, omdat wordt voldaan aan de Leidraad riolering en de beslisboom. Het bouwplan heeft niet tot gevolg dat er meer oppervlakteverharding ontstaat waardoor er geen extra belasting zal plaatsvinden op de riolering.

6.4.5. Waterkering.

Het plan ligt niet in de invloedssfeer van de zeewering of een waterkering.

6.4.6. Ecologie.

De locatie maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en er is geen natuurvriendelijke oever aanwezig of in de planning.

6.5. Bezonnig:

Het bouwplan zal geen onevenredig nadelige invloed hebben op de bezonnig van de omliggende percelen.

6.6. Daglichttoetreding:

Het bouwplan zal geen onevenredig nadelige invloed hebben op de daglichttoetreding van de omliggende percelen.

6.7. Windhinder:

Niet van toepassing.

6.8. Archeologie:

Het plangebied heeft volgens het paraplubestemmingsplan Archeologie een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Bij het bestemmingsplan is bepaald dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld.

In dit geval zullen er echter geen activiteiten in de bodem plaats vinden waardoor dit onderzoek niet noodzakelijk is.

7. Belemmeringen

7.1. Kabels en leidingen:

Kabels en leidingen zullen, indien nodig, worden omgelegd.

7.2. Privaatrecht:

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) wordt het kostenverhaal getoetst. Allereerst beoordelen wij aan de hand van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) of het een bouwplan betreft, zoals bedoeld in art. 6.12 van de Wro. Er is sprake van een aangewezen bouwplan wanneer de uitbreiding groter is dan 1.000 m² bvo of wanneer er een functiewijzigende verbouwing plaatsvindt, groter dan 1.500 m² bvo. In dit geval is er sprake van een uitbreiding van niet meer dan 800 m². Bovendien is er geen sprake van een functiewijzigende verbouwing van meer dan 1.500 m² bvo. Deze aanvraag betreft dan ook geen bouwplan in de zin van afdeling 6.4 Wro.

Verhaal van apparaatskosten volgens afdeling 6.4 Wro heeft directe gevolgen voor de mogelijkheden van legesheffing. Aangezien in dit geval afdeling 6.4 Wro niet van toepassing is, blijft de legesverordening onverkort geldig en kunnen zowel directe als procedureleges worden geheven.

Wij concluderen dat:

- afdeling 6.4 Wro niet van toepassing is;
- het niet nodig is een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan.

8. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen

8.1 Welstand

Dit bouwplan is niet beoordeeld door de welstandscommissie aangezien het bouwplan niet voorziet in wijzigingen van de uiterlijke kenmerken van het gebouw.

8.2 Rijksdienst voor het culturele erfgoed

Het bouwplan is tijdens de tervisielegging tevens aan de Rijksdienst voor het culturele erfgoed (hierna Rce) gezonden voor eventueel commentaar. Vanuit de Rce is geen verdere reactie ontvangen waaruit wij opmaken dat de Rce met de plannen heeft ingestemd.

9. Bedenkingen/zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

