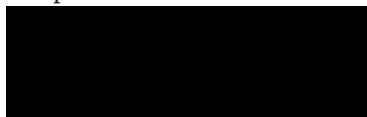




Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Beapart Nederland BV



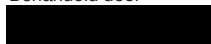
Uw brief van

n.v.t.

Ons kenmerk

201311023/5386388

Behandeld door



Doorkiesnummer



E-mail



Aantal bijlagen

diverse

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Stadhoudersplantsoen 12 -18

Geachte ,

Op 17 juli 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van het kantoor met dienstwoning aan het Stadhoudersplantsoen 12-18 tot hotel- en woongebouw. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 25 maart 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

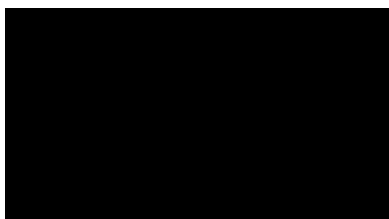
De motivering van onze beslissing vindt u in de bij dit besluit behorende bijlagen, waarin voor de activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

Met vriendelijke groet,

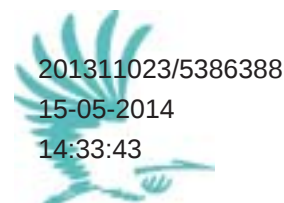
Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Adjunct teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht



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



Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, wordt de werking van dit besluit in ieder geval opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

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.

Omdat deze aanvraag betrekking heeft op de transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar een ander gebruik, zijn ingevolge artikel 1.1, lid 1 onder a, juncto bijlage I onder 12.1, van de Crisis- en herstelwet de procedurele bepalingen uit hoofdstuk 1, afdeling 2, van deze wet van toepassing op dit plan.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

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 (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. in het beroepschrift moeten alle beroepsgronden worden aangevoerd
- e. na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd
- f. vermeld in uw beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is
- g. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

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 Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage 1

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie N, nr. 07534, 07536, 07537, 08138 en 08139 met de zich hierop bevindende bebouwing. Een deel van de kelder loopt onder perceel N 07814 door.

Uw aanvraag betreft een bouwwerk dat is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Zorgvliet' en tevens als rijksmonument wordt vermeld op de Lijst Rijks- en Gemeentelijke Monumenten.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Deze activiteit is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zorgvliet e.o.' waarin onder meer de bestemmingen 'Kantoren' en 'Wonen' zijn opgenomen.

Aan de gronden die blijkens de plankaart als 'Kantoren' zijn bestemd, is het doel 'kantoor en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen' toegekend. Het aangevraagde gebruik is hiermee in strijd. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken.

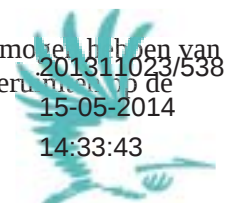
Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning enkel kan worden verleend met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die is opgenomen in bijlage 2 en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op grond van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' de volgende voorwaarden:

1. Het maximum aantal te realiseren hotelappartementen mag niet meer bedragen dan 60.
2. Elk hotelappartement dient te zijn voorzien van een volledig uitgeruste keuken.
3. Elk hotelappartement dient te beschikken over een (ruimtelijk of fysiek) apart slaapgedeelte en een apart woongedeelte.
4. Een deel van de hotelappartementen dient te worden voorzien van een verbindingsdeur en is daardoor gekoppeld met een ander hotelappartement als eenheid verhuurbaar.
5. Er mogen geen reguliere hotelservices worden geboden, dit houdt in ieder geval in dat:
 - er geen vergaderruimtes of andere/andersoortige vergaderfaciliteiten in het gebouw aanwezig zijn.
 - er geen restaurant in het gebouw aanwezig is.
 - er geen roomservice wordt aangeboden.
 - er in plaats van een receptie een self-service check-in aanwezig is.
 - er in het gebouw geen conciërge werkzaam is.
6. De inrichting van de overige hoteldelen dient niet-regulier te zijn, dit houdt in ieder geval in dat:
 - de entree zich dient te bevinden in de huidige zijentree van het pand op souterrainniveau.
 - de hotellobby een maximale oppervlakte mag hebben van 30 m², met uitzondering van de daarvoor gelegen toegangshal van ca. 15 m².
 - de overige algemene ruimtes een gezamenlijke, maximale oppervlakte mogen hebben van 220 m² (exclusief verkeersruimtes, technische ruimten en kleine serviceruimtes op de verdiepingen).



7. De voorwaarden zoals hierboven vermeld onder 1 t/m 6 dienen in de nog in te dienen omgevingsaanvraag voor de activiteit 'Bouwen' te worden verwerkt en als zodanig duidelijk herkenbaar uit die aanvraag zijn op te maken.
8. De bouwkundige maatregelen die nodig zijn om te voldoen aan het haags ontheffingenbeleid Wet geluidhinder, zoals vastgelegd in het geluidsrapport van Wolf+Dikken Adviseurs, R183065aaA2, d.d. 25 november 2013 dienen te worden uitgevoerd. Bedoelde bouwkundige maatregelen betreffen:
 - Om ter plaatse van de buitenruimten van de eenzijdig georiënteerde woningen aan de noordwestgevel geluidluwe gevels te realiseren, dienen de borstweringen akoestisch gesloten en ten minste 1,3 m hoog te zijn (gemeten vanaf de verdiepingsvloer).
 - Indien het wenselijk is deze buitenruimten als serre uit te voeren, dienen de te openen delen boven de akoestisch gesloten borstwering gerealiseerd te worden.
 - Het plafond van alle buitenruimten en serres (ook van de hoekwoningen aan de noordwest- en noordoostgevels) dient van een geluidabsorberende afwerking te worden voorzien.

Bijlage 2

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**1 INLEIDING****1.1 Inleiding**

Op 17 juli 2013 heeft Beapart Nederland BV een omgevingsaanvraag ingediend voor het veranderen van het kantoor met dienstwoning aan het Stadhoudersplantsoen 12-18 tot hotel- en woongebouw.

De aanvraag betreft het transformeren van het kantoorgebouw 'Hoofdproductschap Akkerbouw' naar een Aparthotel met 60 short-stay appartementen en 33 woningen (inclusief de bestaande conciërgewoning).

1.2 Ligging plangebied

De locatie waarop onderhavige aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het stadsdeel Scheveningen, het gebied Zorgvliet. Het plangebied is gesitueerd tussen Stadhoudersplantsoen, Johan de Wittlaan, Andries Bickerweg, R.J. Schimmelpennincklaan en Jacob de Graefflaan. Parallel aan het Stadhoudersplantsoen ligt de President Kennedylaan.

1.3 Historische ontwikkeling

Het pand is gebouwd tussen 1953 en 1955 voor de huisvesting van het Hoofdproductschap voor Akkerbouwproducten (HPA), in een door de Duitsers tijdens de oorlog geruimde zone (binnen het wederopbouwplan van Dudok). Dit is het laatste werk van de Haagse architect [REDACTED] (van het architectenbureau Buijs en Lürsen) waarin hij samenwerkte met architect [REDACTED]. Het kantoorpand van het Hoofdproductschap voor Akkerbouwproducten werd gebouwd in de tijdens de tweede wereldoorlog door de bezetter ontruimde sperrgebied ingerichte weststrook van Den Haag. Het pand voor het HPA maakte daarmee deel uit van het door [REDACTED] ontworpen wederopbouwplan. Het gebouw wordt door een weg gescheiden van de brede groenstructuur van het Stadhoudersplantsoen met daarin de licht meanderende Haagse Beek. Aan de westzijde van het pand is een conciërgewoning aangebouwd. Ter plaatse van het eveneens door Buijs ontworpen vroegere kantoor voor het Nederlandsche Rundveestamboek, ten zuidwesten van het HPA-gebouw, bevindt zich thans een ander gebouw. Het kantoorgebouw voor het Hoofdproductschap voor Akkerbouwproducten is in 1970 verbouwd, waarbij onder andere diverse raampartijen zijn vervangen. Het interieur is deels gewijzigd.

In 1996 is het gebied 'Zorgvliet' aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het plangebied ligt binnen de grenzen van dit beschermd stadsgezicht. Het pand inclusief conciërgewoning en de voortuin met tuinmuur is in 2007 door minister Plassterk in de lijst top 100 wederopbouwmonumenten geplaatst, in 2009 aangewezen als Rijksmonument, en in 2010 bijgeschreven in het monumentenregister.

Het gebouw is tot recent in gebruik geweest door het Hoofdproductschap met de hieronder vallende losse productschappen (o.a. akkerbouw, wijnbouw, diervoeders). Toen duidelijk was dat de HPA het pand in 2013 zou verlaten, is het pand te koop gezet.

Het plan van B-Aparthotels om het pand te transformeren is in 2012 in het Haags Initiatieven Team besproken. In september 2012 hebben wij B-Aparthotels van onze positieve grondhouding (onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring) ten opzichte van de wijziging van de bestemming op de hoogte gesteld.

Aanvrager is ten tijde van de indiening van de aanvraag nog geen eigenaar van het pand en terrein, maar heeft een akkoord gesloten met de huidige eigenaar (het Hoofdproductschap Akkerbouw) over de voorwaarden voor overdracht.

201311023/5386388
15-05-2014
14:33:43

1.4 Beschrijving van het project

Het gebouw wordt verticaal gescheiden in een deel wonen en een deel hotel. Elk deel krijgt een eigen entree met directe toegang naar een kern (met lift en trap). Er wordt op elke laag een koppeling tussen beide delen gemaakt ten behoeve van een tweede vluchtroute. De vijfde verdieping zal volledig voor wonen worden gebruikt.

Het bestaande gebouw zal bouwkundig worden getransformeerd, waarbij de draagconstructie praktisch geheel ongewijzigd kan blijven, het inbouwpakket geheel vervangen wordt en er beperkte wijzigingen in de gevel plaatsvinden. De werkzaamheden in het kader van slopen, bouwen en wijzigingen aan het monument zijn geen onderdeel van deze aanvraag, maar worden op een later moment aangevraagd.

Het hotel zal ingericht worden als B-Aparthotel. B-Aparthotels richten zich met een aanbod van ruime studioappartementen en suites op de reiziger, die zich langere tijd in de stad wil vestigen. Het gaat om ruime en comfortabele hotelappartementen met alle faciliteiten van thuis. In dit geval zal alleen sprake zijn van hotelappartementen.

B-Aparthotels is ontstaan in 2007, in België, met het samensmelten van de Europarhotels en de aankoop van het voormalige Hilton Residence Ambiorix hotel. De keten heeft inmiddels 5 aparthotels geopend in Brussel, en richt zich nu op uitbreiding in Nederland. In de markt van de 'serviced apartment industry' (short stay appartementen, appartement hotel, long stay hotel) positioneert B-Aparthotels zich in het topsegment/luxe segment, wat zich vertaalt in onder andere service en exclusieve inrichting. Meer dan 80% van de klanten in de bestaande hotels zijn klanten die gemiddeld een maand tot anderhalve maand verblijven. Een verblijf van één nacht is echter ook mogelijk. B-Aparthotels heeft een breed nationaal en internationaal publiek en terugkomende klanten vanuit internationale bedrijven, ambassades, internationale instellingen en diplomatieke kantoren.

De diensten van een typisch B-Aparthotel zijn:

- 'easy' check in
- 24/7 noodnummer
- breedband internet en wifi
- optioneel dagelijkse schoonmaak op werkdagen
- optioneel ontbijt (in omvang beperkte self service counter)
- wasmachine en droger in een dagelijks 24 uur toegankelijke ruimte
- bagage opslag
- snoep- en drankautomaten
- 'virtuele' conciërge
- eigen onderhoudsdienst
- beveiligingssysteem

De bestaande entree aan het Stadhoudersplantsoen 16 zal beperkt aangepast worden voor gebruik als entree van het hotel, onder andere door het toevoegen van een luifel. Links en rechts van de entreelobby komen de publieke en dienstruimtes van het Aparthotel. Op de verdiepingen boven de lobby en in het souterrain komen de hotelappartementen. Voor personeel en gasten wordt het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein uitgebreid.

In het gebouw zijn 33 koopwoningen in 16 verschillende types en groottes geprojecteerd (inclusief de bestaande conciërgewoning). De woningen variëren in grootte van ca. 70 m² tot ca. 220 m² gebruiksoppervlak. Een aantal appartementen is over verschillende verdiepingen verspreid (maisonnettes). De woningen krijgen waar haalbaar een ruime buitenruimte. Waar het toevoegen van buitenruimtes in verband met de monumentale waarden niet toegestaan wordt, zijn afsluitbare wintertuinen voorzien die als loggia-terras gebruikt kunnen worden. Voor bewoners en bezoek wordt het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein uitgebreid. Elke woning krijgt - in het souterrain of de kelder - een van buiten bereikbare fietsenberging.

201311023/5386388

15-05-2014

14:33:43

Het bestaande garagegebouw en de fietsenstallingen op perceel N 08139 worden gesloopt en vervangen door een (omheind) parkeerterrein. De toegangstrap met ombouw tot de kelder blijft gehandhaafd. Het parkeerterrein op perceel N 07537 blijft parkeerterrein. Dit terrein is momenteel deels omheind. Er wordt door de initiatiefnemer bekeken of het terrein heringericht kan worden. Voor het aantal parkeerplaatsen heeft dat geen gevolgen. De tuin van de conciërgewoning blijft ongewijzigd.

Op het dak van de huidige stookruimte komt een privaat dakterras ten behoeve van een appartement. De parkeerplaatsen aan de achterzijde van het hoofdgebouw blijven gehandhaafd, maar worden overdekt met decks die toegankelijk worden gemaakt vanuit de appartementen op de begane grond.

1.5 Strijdigheid met bestemmingsplan

Het bouwplan ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Zorgvliet e.o.' van kracht is. Op de percelen rusten volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Kantoren' en 'Wonen'. De aanvraag is hiermee in strijd. Een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet overwogen worden.

De afweging voor deze afwijking volgt in de onderstaande paragrafen. Hierin wordt het voorgenomen gebruik eerst afgezet tegen het relevante, geldende beleidskader. Daarna wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan afgewogen.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

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. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040.

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.

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgebied Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (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.

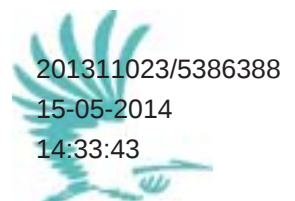
Dit plan komt overeen met het rijks- en provinciaal beleid en sluit ook aan bij het RSP.

2.2 Gemeentelijk beleid

Wereldstad aan Zee, Structuurvisie Den Haag 2020

Op 17 november 2005 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Den Haag 2020 vastgesteld: 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 te benutten: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie.

Het plan draagt bij aan de ambities van de Structuurvisie Den Haag 2020.



Hotelbeleid

In de nieuwe Hotelstrategie Den Haag (raadsbesluit d.d. 17 oktober 2013, RIS 260889) is aangegeven dat, gelet op het functioneren van de Haagse hotelmarkt, de gemeente terughoudend is bij het faciliteren van initiatieven buiten de toeristische kerngebieden (Binnenstad en Scheveningen). Voor de overige plekken in de stad inclusief de Internationale Zone, waarin deze locatie valt, geldt het 'nee, tenzij principe'.

Dat betekent dat vanuit de nieuwe vastgestelde Hotelstrategie Den Haag, die gericht is op kwaliteit en concentratie in de toeristische gebieden, alleen toestemming wordt verleend indien een initiatief aantoonbaar een toegevoegde waarde heeft voor de economie van de stad. Voorts geldt dat uitbreiding gericht moet zijn op kwaliteit en diversificatie in plaats van kwantiteit en eenvormigheid.

Woonbeleid

De kerndoelstelling van het Haagse woonbeleid (Woonvisie Den Haag 2009-2020) is het vergroten van de verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. We willen komen tot een gevarieerde stad voor alle stedelijke inkomensgroepen. Het internationale karakter van Den Haag en in het bijzonder de Internationale Zone, waarin Zorgvliet ligt, vraagt om huisvesting die aansluit op de behoefte van internationals. De Internationale Zone is een gebied waar hoogwaardig stedelijk gewoond wordt in een klassieke en lommerrijke omgeving. Voor de koopappartementen in het duurdere segment zullen vooral doelgroepen als alleenstaande internationals en welgestelde emptynester opteren. De luxe appartementen in het architectonisch bijzondere gebouw zijn aantrekkelijk, het voormalige kantoorgebouw zal als woongebouw goed kunnen functioneren. De ligging in de stad is gunstig zowel ten opzichte van de binnenstad als het strand. Winkels en eetgelegenheden zijn in de directe omgeving te vinden. Onderhavig initiatief past binnen ons woonbeleid.

Bestemmingsplan 'Zorgvliet e.o.'

Het bestemmingsplan 'Zorgvliet e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 9 november 2004, onherroepelijk geworden op 25 mei 2005) is een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing, de bestaande functies en de bestaande structuur bepalend zijn voor de inrichting van dit bestemmingsplan. Zodoende is het betreffende kantoorgebouw en de bijbehorende conciërgewoning bij het opstellen van dit bestemmingsplan als 'Kantoren' en 'Wonen' bestemd.

In de toelichting (paragraaf 3.1) wordt aangegeven dat het primaire doel van het bestemmingsplan het behoud van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functiekarakteristiek van het beschermd stadsgezicht is. Dit komt in het bestemmingsplan met name tot uitdrukking in een artikel voor het deel van het plangebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht, de strakke bestemming van aanwezige bebouwing, de bijgebouwen-vrije zone voor percelen binnen het beschermd stadsgezicht en een aanlegvergunningstelsel voor een aantal werken en werkzaamheden.

Verder is in het bestemmingsplan aangegeven, dat de buurt een belangrijke identiteit heeft en in hoge mate bijdraagt aan het stadsbeeld van Den Haag. De bijzondere kwaliteiten van het gebied dienen dus beschermd te worden. Het toevoegen van wonen en hotel, met behoud van het bijzondere gebouw, draagt goed bij aan de identiteit van het gebied en het gebruik sluit aan bij de aanwezige kwaliteiten.

De aangevraagde wijziging past daarmee binnen de intentie van dit bestemmingsplan.

3. RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Beoordeling strijdigheid

3.1.1 Het gebruik.

Zoals uit de voorgaande paragrafen is gebleken is het aangevraagde gebruik in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar past het initiatief wel binnen de beleidsdoelstellingen van de verschillende schaalniveaus. Zoals in paragraaf 2.2 al beschreven is, zijn de bestemmingen voor dit perceel gebaseerd op de functies die ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Zorgvliet e.o.' aanwezig waren. Om tot een beoordeling te komen of het gevraagde gebruik daadwerkelijk mogelijk is, moet de inpassing van de functie op deze locatie beoordeeld worden.

Verspreid in het gebied van Zorgvliet komen kantoren voor, die deels te maken hebben met leegstand. Met dit initiatief wordt het kantoor (bruto ca. 9.000 m²) getransformeerd, waarmee met de transformatie naar wonen en Aparthotel een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen geformuleerd in de Kantorenstrategie 2010-2030 (RIS 170032) en IpSo 2013 (RIS 251583).

Verder is in het bestemmingsplan aangegeven, dat de buurt een belangrijke identiteit heeft en in hoge mate bijdraagt aan het stadsbeeld van Den Haag. De bijzondere kwaliteiten van het gebied dienen beschermd te worden. Dit initiatief past, met behoud van het bijzondere gebouw, goed bij de identiteit van het gebied en het gebruik sluit aan bij de aanwezige kwaliteiten.

Een deel van het gebouw zal worden ingericht als appartementenhotel volgens de bestaande formule van B-Aparthotels. Deze formule onderscheidt zich, kort gezegd, van het reguliere hotelaanbod in Den Haag, door de (ruime) maatvoering en uitgebreide uitrusting van appartementen, alsmede door het beperkte aanbod aan diensten en publieke voorzieningen. B-Apart biedt hiermee een mooi onderscheidend concept van studio's/appartementen en suites voor een specifieke doelgroep. Het initiatief past daarmee binnen ons hotelbeleid. Om de toegevoegde waarde voor het bestaande hotelaanbod in de stad blijvend te borgen, zijn aan dit besluit een aantal daartoe strekkende voorwaarden verbonden.

3.2 Beoordeling aanverwante ruimtelijke aspecten

Wij hebben beoordeeld of de omgevingsaanvraag voldoet aan aanverwante ruimtelijke aspecten. Hieronder worden de ruimtelijke aspecten parkeren, water, geluid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, natuur, bezonning en windhinder, en externe veiligheid beschreven.

3.2.1 Parkeren

Het pand is voorheen gebruikt als kantoor en had een parkeervraag van 92 plaatsen. In de nieuwe situatie wordt de parkeerbehoefte 67 plaatsen. Een afname dus van 25 plaatsen. Op eigen grond zullen 67 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, dus er wordt voldaan aan het vereiste om de parkeervraag op eigen terrein op te lossen.

3.2.2 Water

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'. Vanwege de aard van deze aanvraag is geen sprake van nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect (veiligheid, waterkering, waterkwaliteit, watersysteemkwaliteit, ecologie, onderhoud en bagger). De verharde oppervlakte in de huidige en nieuwe situatie zijn gelijk omdat het hier gaat om een gebruikswijziging van een bestaand gebouw.

201311023/5386388

15-05-2014

14:33:43

3.2.3 Geluid

De aanvraag omvat geluidsgevoelige functies. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarden is separaat ingediend en heeft voor een termijn van zes weken ter visie gelegen. Het besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden is op 6 mei 2014 genomen (zaaknummer 337637, kenmerk ODH-2014-00166894)

3.2.4 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wabo een luchtonderzoek uitgevoerd dient te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betekende mate' (NIBM) is aan te merken.

In beginsel dient voor dit bouwplan een luchtonderzoek te worden uitgevoerd, omdat het plan buiten één van de categorieën genoemd in de bijlage van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) valt. Door de omvang van het plan valt er geen toename van relevante emissies te verwachten. Immers, in voormelde regeling is aangegeven, dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen nog voldoet aan het begrip 'niet in betekende mate'. Het is dan ook aannemelijk, dat de invloed van enkele voertuigen ten gevolge van dit bouwplan vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bouwplan.

3.2.5 Bodem

Het gebied is o.a. door de locatie ter plekke van de voormalige geruimde zonde van de Atlantikwall een verdachte zone. Er worden met dit initiatief geen bodemverstorende activiteiten voorzien. Indien in de uitwerking van de plannen dergelijke activiteiten nodig blijken, zal bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

3.2.6 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Den Haag - vastgelegd in de Beleidsnota 2000-2005 en in de nieuwe beleidsnota 2010-2015 - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt, moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen. Er worden met dit initiatief geen bodemverstorende activiteiten voorzien. Indien in de uitwerking van de plannen dergelijke activiteiten nodig blijken, zal - indien het dan gaat om activiteiten met een diepte van 50 cm of meer en een oppervlakte van meer dan 50 m² - een archeologisch rapport moeten worden ingediend.

3.2.7 Beschermd stadsgezicht en monument

Beschermd stadsgezicht

Het betreffende perceel is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Zorgvliet'. Als bij geen andere wijk in de Residentie wordt het bebouwingsbeeld van Zorgvliet gekenmerkt door voor Nederlandse begrippen ongekend grote villa's. De relatie tussen de bebouwing, het groen en het water in zijn parkachtige aanleg in een glooiend terrein heeft hoge landschappelijke waarde en een unieke ruimtelijke kwaliteit. Zorgvliet ligt in het grote aaneengesloten stedelijke groengebied dat overloopt naar de Scheveningse Bosjes tot aan de Nieuwe Scheveningse Bosjes en Klein Zwitserland. De wijk draagt in hoge mate bij aan het groene stadsbeeld en heeft mede hierdoor een belangrijke recreatieve functie.

Typend zijn:

- de architectuur en de stedenbouwkundige opzet van monumentale villabebouwing in een weids landschapspark;
- de historische en landschappelijke waarde van het landgoed Zorgvliet;
- de historische betekenis en de groenaanleg van de Scheveningseweg alsmede de open structuur van de rand van de wijk langs deze weg als overgang naar de tegenovergelegen Scheveningse Bosjes;
- de Haagse Beek en de waterstructuren aan de Groot Hertoginnelaan en Andries Bickerweg;
- de cultuur- en architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van het Vredespaleis met water en tuinaanleg.

De aangevraagde wijziging van het gebruik van het kantoorpand is niet van invloed op de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

201311023/5386388
15-05-2014
14:33:43

Monument

Onderhavig gebouw is het laatste werk van de Haagse architect [REDACTED] (van het architectenbureau Buijs en Lürsen) waarin hij samenwerkte met architect [REDACTED]. Het kantoorpand van het Hoofdproductschap voor Akkerbouwproducten werd gebouwd in de tijdens de tweede wereldoorlog door de bezetter ontruimde sperrgebiet ingerichte weststrook van Den Haag. Het pand voor het HPA maakte daarmee deel uit van het door [REDACTED] ontworpen wederopbouwplan.

Het gebouw wordt door een weg gescheiden van de brede groenstructuur van het Stadhoudersplantsoen met daarin de licht meanderende Haagse Beek. Aan de westzijde van het pand is een conciërgewoning aangebouwd. Ter plaatse van het eveneens door Buijs ontworpen vroegere kantoor voor het Nederlandsche Rundveestamboek, ten zuidwesten van het HPA-gebouw, bevindt zich thans een ander gebouw. Het kantoorgebouw voor het Hoofdproductschap voor Akkerbouwproducten is in 1970 verbouwd, waarbij onder andere diverse raampartijen zijn vervangen. Het interieur is deels gewijzigd. Het pand is altijd in gebruik geweest door het Productschap Akkerbouw.

Het kantoorgebouw van het Hoofdproductschap voor Akkerbouwproducten met conciërgewoning en groenstrook met lage ommuring is van algemeen belang als zijnde een toonbeeld van de vroeg-naoorlogse synthesesearchitectuur. Functionele uitgangspunten en moderne bouwmaterialen en bouwmethoden worden gecombineerd met traditionele opvattingen van representativiteit en een eigentijdse monumentale kunsttoepassing naar ontwerp van gerenomeerde Haagse kunstenaars. Vanwege de situering binnen het door [REDACTED] ontworpen wederopbouwplan voor Den Haag en de relatie met het plantsoen tegenover het gebouw, bezit het HPA-gebouw stedenbouwkundige waarde. Het kantoorpand heeft tevens symboolwaarde van Den Haag én voor de toenmalige politieke aandacht voor Nederland als landbouwnatie.

De aangevraagde wijziging van het gebruik van het kantoorpand is mogelijk met behoud van cultuurhistorische waarden. Met de omgevingsaanvraag voor de activiteit 'Bouwen' is een aanvraag voor het wijzigen van het monument onlosmakelijk verbonden. In het kader van die aanvraag zal scherp getoetst worden op behoud van de monumentale kwaliteiten van het rijksmonument.

3.2.8 Natuur

Groen

De nota 'Groen kleurt de stad' - beleidsplan voor het Haagse groen 2005-2015 - (2005) verwoordt het groenbeleid van Den Haag in twee doelstellingen:

- het beleidsplan biedt een kader voor duurzaamheid bij inrichting, beheer en gebruik van groen waarbij steeds meer sprake zal zijn van een gezamenlijke verantwoordelijkheid van beheerder en gebruiker;
- het beleidsplan biedt een raamwerk waarbinnen keuzes kunnen worden gemaakt bij ruimtelijke ingrepen die van invloed zijn op het groen in de stad en bij veranderende maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de functies van het groen.

Deze doelstellingen zijn vertaald in vier ambities:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- samen het groen beheren.

Op grond van de aanwezige waarden zijn grote delen van het groen in Den Haag van bijzonder belang voor de kwaliteit, de identiteit en de belevingswaarde van de stad, alsmede voor de kwaliteit en de verspreidingsmogelijkheden van planten en dieren. Deze vormen gezamenlijk de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Inzet is deze stedelijke groenstructuur duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Onderhavig initiatief is niet van invloed op de aanwezige groenstructuur.



201311023/5386388

15-05-2014

14:33:43

Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur

In de nota Stedelijke Ecologische Verbindingszones (2009) is de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur (SEHS) van Den Haag aangegeven. Deze structuur sluit aan op de provinciale en nationale ecologische hoofdstructuur. De SEHS bestaat uit kerngebieden (de grote groengebieden) met daartussen de ecologische verbindingzones. De verbindingzones bestaan uit zo veel mogelijk aaneensluitend wijken buurtgroen. Het Westduinpark behoort tot de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Dit gebied is via een Stedelijke Ecologische Verbindingszone verbonden met de Oosduinen (Meijendel). Deze 'Scheveningse zone' loopt onder andere via de Nieuwe Scheveningse Bosjes en Zorgvliet.

De aangevraagde wijziging van het gebruik van het kantoorpand is niet van invloed op de Stedelijke Groene Hoofdstructuur en de SEHS.

Flora en fauna

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. De wet voorziet in een zorgplicht voor alle dieren en planten in Nederland, bijvoorbeeld door de wijze en het tijdstip van uitvoering van bouwplannen. Daarbij dient men rekening te houden met het voortplantingsseizoen en met winterverblijfplaatsen, opdat dieren niet onnodig worden verontrust. Ook legt de wet een beschermingsplicht op voor een groot aantal met name genoemde soorten. Zij bevat verbodsbepalingen voor het verwijderen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor de algemene beschermde soorten geldt sinds februari 2005 bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling, voor soorten, die strenger zijn beschermd (vleermuizen, vogels, eekhoorns) kan onder voorwaarden een ontheffing worden aangevraagd. In het kader van de nog aan te vragen bouw- en sloopactiviteiten wordt geadviseerd vooruitlopend daarop een quickscan te laten uitvoeren en een eventueel benodigde ontheffing aan te vragen.

3.2.9 Bezonnig en windhinder

Bezonning

De haagse bezonningsnorm is enkel van toepassing bij bouwplannen voor hoogbouw en voor verhogingen in een bestaande straat (dakopbouwen of het toevoegen van extra bouwlagen), indien de situatie daartoe aanleiding geeft en sprake is van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Omdat in onderhavige aanvraag sprake is van het wijzigen van het gebruik van een reeds bestaand kantoorgebouw, is onderzoek naar bezonnig niet noodzakelijk.

Windhinder

Een windhinderonderzoek is met name in geval van hoogbouw gewenst. Voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving is er inmiddels een privaatrechtelijke norm (NEN 8100) uitgebracht. In deze norm is een beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn. Omdat in onderhavige aanvraag sprake is van het wijzigen van het gebruik van een reeds bestaand kantoorgebouw, is onderzoek naar windhinder niet noodzakelijk.

3.2.10 Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2013 de Routing Gevaarlijke Stoffen (RIS 258608) vastgesteld. Alle wegen en weggedeelten die op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen zijn aangewezen, zijn in de bijlage bij het raadsbesluit opgesomd. Hieruit blijkt dat de locatie niet is gelegen nabij een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. De President Kennedylaan kan worden aangewezen bij het verlenen van ontheffingen voor de LPG-stations aan de Machiel Vrijenhoeklaan en de Van Stolkweg. Aan een dergelijke ontheffing kunnen in het belang van de veiligheid beperkingen worden verbonden. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

201311023/5386388

15-05-2014

14:33:43

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Het onderhavige plan ligt buiten het invloedsgebied van de spoorlijn Delft-Den Haag-Leiden. Een nader onderzoek naar het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. De noodzaak voor het verantwoorden van het groepsrisico geldt alleen bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

Inrichtingen

Het bouwplan ligt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Verdere toetsing aan de grens- en richtwaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt evenmin binnen de effectafstanden van een inrichting voor de opslag van explosieven of binnen een veiligheidscontour van een inrichting waarvoor het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer van toepassing is. Gelet op het voorgaande is een beoordeling van het groepsrisico niet noodzakelijk.

4. Economische uitvoerbaarheid

Deze aanvraag betreft de transformatie van een kantoorfunctie naar hotelfunctie van meer dan 1.500 m² en de transformatie tot meer dan 10 woningen en is daarmee een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is. De gronden (percelen GVH N 7536, 7537 en 8139) zijn in vol eigendom van Hoofdproductschap voor Akkerbouwproducten. Daarnaast zou een deel van de openbare ruimte (GVH N 7534) cf. dit bouwplan uitgegeven moeten worden. Het kostenverhaal voor het grootste deel van het plan, namelijk de private gronden, zijn anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

6. Conclusie

Het wijziging van het gebruik van het pand past binnen het ruimtelijke beleid zoals beschreven in paragraaf 2 van de ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de intentie van het geldende bestemmingsplan en is ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan. Gelet op het bovenstaande is het voorliggende aanvraag goed ruimtelijk te onderbouwen en kan medewerking worden verleend aan een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo.