



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit voor de Bleijenburg 1

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201925129/7985169

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 24 december 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel ter plaatse van het te slopen kantoor Bleijenburg 1. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlagen, waarin per activiteit, de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorwaarden, alsmede de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, c en h van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift, 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 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.

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

Bijlage (beoordeling activiteiten)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'logiesfunctie' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd 5', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor Gemengd-5 aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.' bestemd voor

- wonen;
- kantoor;
- dienstverlening;
- maatschappelijk waaronder wordt verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven en welzijnsinstellingen,

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen dat de aanvraag binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak plaats vindt en de maximale toegestane bouwhoogte van 16,5 meter en de maximale toegestane goothoogte van 13 meter niet wordt overschreden. Ook dient de te realiseren bestemming in overeenstemming te zijn met de toegestane bestemmingen van het bestemmingsplan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van het toegestane gebruik van kantoor tot een hotel, het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte van 16,5 meter met ongeveer 1,6 meter en met het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte van 13 meter met ongeveer 0,8 meter, alsmede het bouwen van een trap buiten het aangegeven bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan Binnenhof e.o. is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 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 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan het bestemmingsplan Parapluherziening (fiets)parkeren voor wat betreft de verplichting tot het realiseren van voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's en fietsen op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 24 september 2020 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan er geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 februari 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

'De commissie kan instemmen met het ontwerp voor een hotel op de hoek Bleijenburg/Casuariestraat. Zowel op zichzelf als in de relatie tot de directe, zeer diverse omgeving is het ontwerp overtuigend.

In hoofdopzet is sprake van een overhoeks pand met een klassieke gevelopbouw van een plint met souterrainvensters, vier hoofdlagen, een overgangslaag met afwijkende kleinere vensters op een strak ritme en een kap daarboven. Deze opbouw maakt het duidelijk één gebouw, maar geeft ook geleiding die zorgt voor een goed inpassing tussen (de kwaliteit van) de omringende bebouwing. In de architectonische uitwerking met penanten, banden en verschillende verbanden in het metselwerk wordt die geleiding nog verder doorgezet. De entree van het hotel op de hoek is een passende verbijzondering, waarin dubbele hoogte, een dubbele deur, een luifel en de naam van het hotel samenkomen.

De commissie constateert dat voor de dorpels, banden en platen in de gevel "Belgisch hardsteen of gepolijst beton" wordt voorgesteld. Zij ziet een definitieve graag bemonsterd ter nadere goedkeuring.

De achtergevel is neutraal, een metselwerk vlak met een consequente indeling en invulling, waaraan een vluchtrap als één element wordt toegevoegd. Die sluit aan bij en past in de omgeving.'

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Voor een aanvraag van een omgevingsvergunning geldt, dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld.

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat dat de archeologische waarde van het terrein conform bestemmingsplan nog niet 'in voldoende mate is vastgesteld' en dat archeologische sporen en resten in het plangebied kunnen voorkomen. Vanwege de huidige bebouwde staat van het plangebied is het niet mogelijk het vooronderzoek af te ronden.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.
 - een controleberekening (in de bouwfase) van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
 - de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
 - de gegevens van de glasconstructies;

noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.

- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen gevelelementen en metselwerk;

noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.

- de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;

noot:

- *Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.*
- *Verlijmen van steenstrippen aan de buitenzijde van het gebouw is niet toegestaan zonder certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond. Steenstrippen kunnen meegenomen worden in het stortproces van de prefab gevelelementen.*

- de gegevens van buitenlandse bouwproducten;

noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - de gegevens van de trillingsarme grondkerende-damwanden inclusief berekeningen met een werkschrijving;
Noot: Deze grondkerende damwanden mogen geen grondontspanning bij de belendingen veroorzaken;
 - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - een grondmechanisch advies over de waterremmende lagen met waterbezwaar en aanvullende maatregelen;
 - een uitgewerkt voorstel voor een pompproef;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een uitvoeringsplan voor de retour-bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten mogelijk

berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;

- de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
- een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet;
- een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
- een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Voorschriften 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 bouwveiligheidsplan;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- Het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning 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 waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

Afdeling 2.11. Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook

Gebruikers moeten enige tijd worden beschermd tegen een brand die elders in het gebouw kan ontstaan. Daarom moet een brandcompartiment uit één of meerdere subbrandcompartimenten

bestaan. Er gelden aanvullende maatregelen voor mensen die slapen of die niet zelfstandig kunnen vluchten. U moet de volgende maatregelen nemen:

- Op de begane grond tussen kamer 101, 102 en 103 staan de scheidingen niet volledig vermeld op de plattegronden waar deze wel op de overige plaatsen staan aangegeven, zoals bedoeld in artikel 2.73 lid 7.

Afdeling 6.8. Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben voor hulpverleningsdiensten. Dit betekent een brandweeringang, bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten, opstelplaatsen voor brandweervoertuigen, brandweerliften en voorzieningen voor mobiele radiocommunicatie van hulpverleningsdiensten. U moet de volgende maatregelen nemen:

- Het is niet duidelijk welke toegang dient als brandweeringang, zoals bedoeld in artikel 6.36.

Aanvullend advies Veiligheidsregio Haaglanden

Op de kapverdieping bevindt zich een buitenruimte waar installaties op worden geplaatst. Omdat het een buitenruimte betreft en de rook opgenomen wordt in de buitenlucht kunnen wij nadrukkelijk geen eis aan deze ruimte stellen.

Wel adviseren wij om op basis van de maximale nominale belastingcombinaties van meer dan 130kW aan installaties de ruimte in een separaat brandcompartiment te plaatsen (artikel 2.82 lid 1 en 3). Wanneer de beide wanden grenzend aan de ene zijde aan logiesverblijf 609 en aan de andere zijde de verkeersruimte vanuit de logiesverblijven een minimale brandwerendheid van 30 minuten bevatten zal in geval van een incident het veilig vluchten van de personen gedurende de brandwerendheid aannemelijk blijven.

Nog in te dienen gegevens

U moet de volgende gegevens ter goedkeuring aanbieden voordat u met de uitvoering begint:

- Programma van eisen brandmeldinstallatie
- Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften van toepassing uit het bouwbesluit.

Vanuit de activiteit bouwen zijn daarbij de volgende voorwaarden van toepassing:

- Voor het opgegeven gebruik is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik vereist.

Nadere aanwijzingen

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl

Melding Brandveilig gebruik

Indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen waarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn, of indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan vier wooneenheden, is een melding Brandveilig gebruik vereist.

Voor informatie hierover kunt u bellen met de Brandweer via telefoonnummer (088) 886 8000 of de website raadplegen: <https://www.brandweer.nl/brandveiligheid/gebruiksmelding-brandveiligheid>

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

- Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan;
- Een exploitatievergunning (of melding) horeca is vereist indien sprake is van het (opnieuw) inrichten en drijven van een horeca-inrichting;
- Een vergunning of instemmingsbesluit is vereist voor het houden van een evenement dat effect heeft op de openbare ruimte;
- Een vergunning of instemmingsbesluit is vereist voor het plaatsen van een terras op de openbare weg.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning of in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs;
- De eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs-)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren;
- Het is verboden om 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:
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
 - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;

- o 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
 - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;
- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555. Indien sprake is van oplaadpunten ten behoeve van deze elektrische voertuigen wordt geadviseerd een schakelaar aan te brengen die alle oplaadpunten bij brand gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Vereniging van Eigenaren

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals het huishoudelijk reglement van de VvE.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>

De hoogteligging van de begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Bouwplaatsinrichting

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

KLIC-melding kabels en leidingen

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 https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

Archeologische monumentenzorg

In het kader van de archeologische monumentenzorg wordt aan de vergunning de voorwaarde verbonden dat de sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing onder maaiveld archeologisch moeten worden begeleid. Mede op basis van de resultaten van de archeologische begeleiding kan het bevoegd gezag besluiten tot het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek om de archeologische waarde van het terrein definitief vast te stellen.

Aan de vergunning wordt ook de voorwaarde verbonden dat bij de aanwezigheid van een behoudenswaardige vindplaats er nadere eisen kunnen worden gesteld aan de omgang met deze archeologische waarde.

Bovenstaande onderzoekstappen (begeleiding, proefsleuven, eventueel opgraven) moeten worden uitgevoerd conform richtlijnen en eisen in een definitief en goedgekeurd Programma van Eisen.

Het PvE wordt op verzoek en initiatief van de aanvrager opgesteld door de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag (bevoegd gezag).

Over bovenstaande kunt u contact opnemen met het team Beleid&Beheer van de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Dit kan op het telefoonnummer 070-3535504, of per e-mail naar hans.siemons@denhaag.nl.

Burgerlijk Wetboek

Aangezien het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, in beginsel niet betrokken bij de besluitvorming. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

- Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen niet geoorloofd is om binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven;
- Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het niet geoorloofd is om de afvoer van het hemelwater op andermans erf af te voeren;
- Wij willen u er daarom op wijzen dat de toegang tot het bouwwerk alleen kan geschieden via een naburig erf en dat dat in beginsel verboden is tenzij er sprake is van een recht van overpad;
- Wij willen u er daarom op wijzen dat het bouwplan voor een deel gelegen is op andermans erf dat op grond van het bestemmingsplan eenzelfde bestemming heeft en als gevolg hiervan is toegestaan maar alleen kan en mag worden gerealiseerd met toestemming van de eigenaar van het naburig erf;
- Wij willen u er daarom op wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek het zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen niet geoorloofd is om af te wijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerdergenoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;
- Wij willen u er daarom op wijzen dat u op grond van het Burgerlijk Wetboek geen onrechtmatige hinder mag toebrengen aan eigenaars van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen.

Wij adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd 5', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van het toegestane gebruik van kantoor tot een hotel, het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte van 16,5 meter met ongeveer 1,6 meter en met het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte van 13 meter met ongeveer 0,8 meter, alsmede het bouwen van een trap buiten het aangegeven bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan 'Binnenhof e.o.' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, 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 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Planologisch:

De behoefte aan hotelkamers blijft aanwezig op de lange termijn. In (markt)onderzoeken over 2019 is aangetoond dat er nog ruimte en behoefte is aan de toename van het aantal hotelkamers in Den Haag. Het hotel in deze aanvraag is destijds meegeteld als harde planvoorraad. Dus met de komst van dit hotel is al rekening gehouden in de onderzoeken. De huidige bezettingsgraden van bestaande hotels liggen ruim boven de kritische ondergrens voor hotels. Er wordt algemeen aangenomen dat een gemiddelde bezettingsgraad van 65% de ondergrens is. De bezettingsgraden van de Haagse hotels lag in 2018/2019 (pre Corona) rond de 75%.

Pand staat in het toeristisch speerpuntgebied Binnenstad volgens de Hotelstrategie (RIS 260889). De concentratie van hotels dient plaats te vinden in deze toeristische gebieden. Daaraan voldoet dit initiatief.

Een hotelfunctie in het pand zal omliggende panden en percelen niet in hun gebruiksmogelijkheden beperken. Een hotel valt onder functiemengingscategorie A. Eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen woningen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Er kan worden meegewerkt met de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een hotel als er ook een publieksgerichte/economische functie in de plint (b.v. horeca) wordt gerealiseerd. Een dergelijke functie levert een bijdrage aan de vergroting van levendigheid in dit deel van de binnenstad. In het verlengde van de Bleijenburg (de Schouwburgstraat) kenmerkt de straat zich door achter-en zijkanten van de Koninklijke Schouwburg en het ministerie gebouw. Er is daar sprake van dichte plinten die geen interactie hebben met de straat. Pas bij de faculteit van de Universiteit Leiden is er sprake van een levendigere plint en een entree van een gebouw. Direct aan de overkant van het pand Bleijenburg 1 is er weer sprake van een gesloten plint. Deze aanvraag biedt een grote kans om iets te veranderen aan het gesloten karakter van de plinten in deze straat. Die plintfunctie kan bijvoorbeeld een interactie tussen de publieks/economische functie in het pand op Bleijenburg 1 en de faculteit van de Universiteit Leiden teweeg brengen.

Het Binnenstadsplan (RIS168479) stelt dat het Bleijenburg in sfeergebied de Historische Kern ligt. De Historische Kern is een toeristisch kerngebied en een gebied met cultureel aanbod. Het pand Bleijenburg 1 ligt zowel nabij het Toneelkwartier (schouwburg e.o.) en het Museumkwartier. De opgave is om zowel de toeristische functie als de culturele functie te versterken. Levendige en gemengde straten horen bij een aantrekkelijk toeristisch en cultureel gebied. Daarom sluit een publieks/economische functie in de plint ook aan bij de uitgangspunten in het Binnenstadsplan. En er dient een levendige plint gerealiseerd te worden om de uitstraling van het pand en de directe omgeving te bevorderen. Daar wordt nu aan voldaan. In de aanvraag is er een duidelijke omschrijving van de plintfunctie aanwezig.

Het vigerende bestemmingsplan stelt dat er in het plangebied binnen vele bestemmingen, waaronder binnen de gemengde bestemmingen, het wonen mogelijk wordt gemaakt. Dit was ook al het geval in het voorgaande bestemmingsplan. Bij functiewijzigingen en/ of ruimtelijke ontwikkelingen wordt binnen deze bestemmingen prioriteit gegeven aan de woonfunctie op de verdiepingen. Mede daarom is in artikel 28 onder m bepaald, dat de bestaande opgangen bij hoofdgebouwen naar hoger gelegen verdiepingen gehandhaafd moeten blijven. Bij hoofdgebouwen moeten bestaande opgangen op straatniveau naar hoger gelegen verdiepingen, gehandhaafd blijven. Ook wordt er op dit moment zeer terughoudend omgegaan met het onttrekken van woonbestemmingen, ook al zijn er al andere functies in het pand toegestaan binnen gemengde bestemmingen. Ook als er op dit moment niet daadwerkelijk wordt gewoond wordt er zeer terughoudend omgegaan. Omdat het initiatief al in 2018 in het HIT is geweest en er vooroverleggen hebben plaatsgevonden kan hiervan worden afgeweken. Het verdwijnen van de bestaande opgang naar bovengelegen verdiepingen is daarom akkoord. Ook zijn delen van dit pand niet optimaal voor wonen omdat eventuele woningen niet een optimale bezonning zullen hebben.

De onttrekking van het kantoor is akkoord. Conform de kantorenstrategie (Den Haag 2018-2025 de gebruiker centraal 2.0 RIS300807, 2018) is onttrekking van kantoren onder de 1500 m² toegestaan. Dit pand is kleiner dan 1500 m².

Met betrekking tot de bouwregels:

Het bestaande kantoorpand met vier bouwlagen + dakopbouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuw hotelpand met vijf bouwlagen + dakopbouw. Het hotelpand is gelegen binnen verschillende bouwvlakken en overschrijdt daarin de maximale goot- en bouwhoogten. De bouwvlakken zijn grofweg te verdelen in: 1/3 deel op de hoek Bleijenburg/Casuariestraat en 2/3 deel langs de Casuariestraat.

Om het hotelgebouw ruimtelijk goed in te passen zijn er drie ingrepen gepleegd om een dakopbouw c.q. extra bouwlaag mogelijk te maken. Zo is de toegepaste verdiepingshoogte in het hotelgebouw lager dan die in het te slopen kantoorgebouw, is de nieuwe dakopbouw niet zichtbaar in de Casuariestraat (het deel gelegen tussen de Lange Houtstraat en de Bleijenburg) en er wordt een 'gedrukte bouwlaag' (mezzanino) toegepast. De vergroting van het bouwvolume ten opzichte van de bestaande situatie is hierdoor beperkt, sluit goed aan op de omgeving en tast de waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig aan.

In vijf situaties worden de maximale goot- en bouwhoogten overschreden. Op basis van artikel 30.1 onder a (bestemmingsplan Binnenhof e.o.) kan worden afgeweken van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en bouwhoogten tot een maximum van 10%. In drie situaties wordt hieraan voldaan, namelijk:

- Bouwhoogte Hoek Bleijenburg/Casuariestraat: $16,5 \times 10\% = \text{max. } 18,15$ meter. Het initiatief is passend met een bouwhoogte van 18,10 meter;
- Bouwhoogte aan de Casuariestraat: $16,0 \times 10\% = \text{max. } 17,60$ meter. Het initiatief is passend met een bouwhoogte van 17,60 meter;
- Goothoogte Hoek Bleijenburg/Casuariestraat: $13,0 \times 10\% = \text{max. } 14,3$ meter. Het initiatief is passend met een goothoogte van 13,75 meter.

De vierde situatie betreft de goothoogte aan de Casuariestraat: $12,5 \times 10\% = \text{max } 13,20$ meter.

Het initiatief, met een goothoogte van 13,75 meter is nog steeds niet passend ondanks de afwijkingsregels, maar sluit wel aan op de goothoogte hoek Bleijenburg/Casuariestraat. Hierdoor ontstaat er een doorgaande gootlijn langs alle voorgevels. Een doorgaande gootlijn komt de stedenbouwkundige inpassing ten goede. Het verschil van 0,55 meter is dan ook acceptabel

De vijfde situatie betreft de liftschacht met een bouwhoogte van 18,45 meter. De afwijkingsregels van 10% is ontoereikend, echter is de liftschacht dusdanig gepositioneerd dat deze vanaf openbaar gebied niet zichtbaar is. Daarnaast betreft het een ondergeschikt bouwdeel, vergelijkbaar met 'liftkokers en installatieruimten' waardoor overschrijding van de bouwhoogte is toegestaan.

De luifel accentueert de hoofdentree en heeft een vrije hoogte van ongeveer 2,8 meter. Deze vrije hoogte is voldoende. De diepte van de luifel is aangepast.

Aan de zijde van de Casuariestraat, waar het trottoir een breedte heeft van ongeveer 1,2 meter breed, is de afstand tot de stoeprand vergroot tot ongeveer 0,85 meter. Een kleinere luifel met deze hoogte en diepte staat in proportie ten opzichte van de trottoirbreedte en is dan ook goed voorstelbaar.

Op het dak zijn installaties en installatiebuizen voorzien. Aan de straatzijde loopt het dakschild een stuk door. De installatiebuizen op het platte deel van het dak worden hierdoor uit het zicht geplaatst. Aan de achterzijde (zuidoost hoek) is de dakopbouw gedeeltelijk afwezig waardoor er een open hoek is gecreëerd. Hier worden installatiekasten e.d. uit het zicht geplaatst worden.

De initiatiefnemer heeft een bezonningsonderzoek opgesteld. Het bezonningsonderzoek is als bijlage 9 opgenomen in het bijlagenboek van de Ruimtelijke Onderbouwing, d.d. 29 juli 2020, BRO. Geconcludeerd kan worden dat het aantal (mogelijk) bezonningsuren op alle referentiepunten niet zal wijzigen. Hierdoor wordt voldaan aan de eis van de Haagse bezonningsnorm (RIS180461) dat het aantal (mogelijke) bezonningsuren niet mag verminderen.

In de afvalcontainerruimte is ruimte gereserveerd voor vier kleine (240 liter) rolcontainers. Deze ruimte is zowel ten gunste van het hotel alsmede de ruimte voor de functies op de begane grond zoals: ontvangst, publieke eetgelegenheid, verkoop etenswaren (gereed voor consumptie). Met een in pandige afvalcontainerruimte wordt voorkomen dat afvalcontainers in de openbare ruimte worden geplaatst.

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

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 23 parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet niet in 23 parkeerplaatsen op eigen terrein.

- Aangetoond is dat in een private garage of op een privaat parkeerterrein, binnen de voorgeschreven loopafstand kan worden voorzien in het tekort van 30 parkeerplaatsen door middel van een huurovereenkomst voor de duur van minimaal 10 jaar, conform artikel 4.3.2 van de Nota parkeernormen Den Haag. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die u aantreft in bijlage bij dit besluit. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing Hotel Bleijenburg, d.d. 20 november 2020 ingediend, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

De raad heeft op 12 mei 2021 ingestemd met het projectdocument Bleijenburg 1. Op 10 juni 2020 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' valt.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Beoordeling activiteit ‘Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht’

Ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is het gebied waarin de activiteit zich bevindt aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht en is op grond van artikel 2.2, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5:4 van de Monumentenverordening Den Haag 2019 een vergunning benodigd voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Monumentenverordening Den Haag 2019.

De activiteit ‘Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht’ is bedoeld om ongewenste openingen en gaten in het straatbeeld van een beschermd stadsgezicht te voorkomen. De omgevingsvergunning kan in ieder geval worden geweigerd als naar het oordeel van het college niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Op 19 februari 2020 heeft de commissie positief geadviseerd met het voorliggende nieuwbouwplan. Naar oordeel van het college is dus voldoende aannemelijk gemaakt dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk zal worden gebouwd.

Eindoordeel activiteit ‘Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht’.