

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:201620089

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het uitbreiden en gedeeltelijk veranderen van het hotel Haagsestraat 53 - 57 door het samenvoegen met de in bestemming te wijzigen woning Haagsestraat 61, het realiseren van een doorbraak op de begane grond ter plaatse van huisnummer 55, alsmede het brandveilig in gebruik nemen

Adres: Haagsestraat 61-53-57-55

Datum Besluit (P) (GG): 30-05-2017

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6343646.out.pdf

Documentid: 32747488

Bestandsgrootte: 123641



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Haagsestraat 53, 55, 57, 61

Geachte mevrouw [Geanonimiseerd],

Op 20 december 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het vergroten, veranderen en samenvoegen van het hotel Haagsestraat 53 - 57 en de woning Haagsestraat 61 tot geheel hotel, alsmede het brandveilig in gebruik nemen hiervan, ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

De motivering van onze beslissing is opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage, waarin voor de activiteiten de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 23 maart 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

**Besluit:**

**Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, lid 1 onder a sub 2o, en 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a, c en d, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.**

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

n.v.t.

**Ons kenmerk**

201620089/6343646

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diverse

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de belanghebbende) 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 op grond van artikel 6.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de werking van dit besluit in ieder geval opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

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.

*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 (<https://www.rechtspraak.nl/>) een beroepschrift indienen. Dat kan alleen met een DigiD.*

*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.*

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.

### **Beoordeling activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- het bestemmingsplan 'Belgisch Park', waarin ter plaatse van uw initiatief bestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied' zijn opgenomen;
- de Welstandsnota.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. 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 2<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel(s). Wij zijn bereid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is ingevolge artikel 30.1 van het bestemmingsplan het bouwen slechts toegestaan als dit in overeenstemming is met de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied. Wij hebben hieromtrent een nadere aanwijzing opgenomen.

Het bouwplan betreft een interne verbouwing waardoor geen advies is ingewonnen bij de Welstands- en Monumentencommissie.

### **Eindoordeel activiteit 'Bouwen'**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'.**

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

**Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.**

## **Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**

### **Nader in te dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot de brandveiligheid (artikel 2.1, 2.2, 2.4, 2.5 en 2.7)**

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd, dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl) of Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. referentienummer 201620089.

U kunt de onderstaande gegevens ook 'uploaden' via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiligingsinstallaties, te weten:
  - Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie
  - Een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie
- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, en de Veiligheidsregio Haaglanden zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde gegevens op het werk aanwezig te zijn.

## **Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012**

### **Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23)**

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.

### **Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (artikel 1.25)**

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.

**Beperking van uitbreiding van brand (afdeling 2.10, artikel 2.85)**

De trap gelegen in trappenhuis 0.07 dient een brandwerendheid te bezitten van ten minste 60 minuten. Zonder deze brandwerendheid ligt het trappenhuis (extra beschermde vluchtroute) in verbinding met de berging/wasruimte en privé badkamer die gelegen zijn in de kelder. Momenteel voldoet deze situatie niet aan het bestaande bouwniveau Bouwbesluit 2012.

**Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook (afdeling 2.11, artikel 2.95)**

Op basis van artikel 2.99, lid 6, dient een logiesverblijf in een afzonderlijk beschermd sub-brandcompartiment te liggen. Verblijfsruimte 0.08 dient om deze reden in een afzonderlijk beschermd sub-brandcompartiment geplaatst te zijn. In de kelder is geen brandwerendheid aanwezig tussen de hotelkamer en de berging/wasruimte en privé badkamer. Deze scheiding dient een wdbdo te bezitten van ten minste 30 minuten. Momenteel voldoet deze situatie niet aan het bestaande bouwniveau Bouwbesluit 2012.

**Tijdig vaststellen van brand (afdeling 6.5, artikel 6.20, lid 1, 3 en 5)**

Overeenkomstig het in het verleden goedgekeurde programma van eisen met kenmerk 20101597, d.d. 23/08/2011, dient er in het gehele pand een brandmeldinstallatie met volledige bewaking, als bedoeld in NEN2535, met doormelding naar de regionale alarmcentrale van de brandweer (R.A.C.) aanwezig te zijn.

De brandmeldinstallatie dient voorzien te worden van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties.

Het brandwerende rolscherm zal gestuurd moeten worden door middel van automatische rookdetectie.

Momenteel is het onduidelijk of dit middels standalone systeem gebeurt (als bedoeld in NEN2535 bijlage C) of dat het brandscherm gestuurd wordt vanuit de brandmeldinstallatie. Indien het brandscherm gestuurd wordt vanuit de brandmeldinstallatie zal dit in het programma van eisen aangegeven moeten worden.

**Vluchten bij brand (afdeling 6.6, artikel 6.23, lid 1 en 4)**

Overeenkomstig het in het verleden goedgekeurde programma van eisen met kenmerk 20101597, d.d. 23/08/2011, dient er in het gehele pand een luid alarm (type B) ontruimingsalarminstallatie, als bedoeld in NEN2575, aanwezig te zijn.

Aanvullend ten opzichte van het bestaande programma van eisen, sinds de komst van het Bouwbesluit 2012, moet de ontruimingsalarminstallatie voorzien zijn van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties. Deze aanvulling dient middels een herzien programma van eisen of een nota van aanvulling nog nader ter goedkeuring te worden ingediend bij de Veiligheidsregio Haaglanden.

**Beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

Deze activiteit is getoetst aan het bestemmingsplan ‘Belgisch Park’ waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-1’, de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied’ zijn opgenomen.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, één en ander zoals nader bepaald in artikel 22.4 van het bestemmingsplan en met de daarbij behorende gebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Het uitbreiden van de hotelfunctie past hier niet binnen, waardoor de aanvraag in strijd is met artikel 22.1 van het bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. 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 2o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van deze planregel(s). Wij zijn bereid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en motiveren dit als volgt:

Dit initiatief past in het economische beleid om bestaande kleinschalige (familie) hotels in stand te houden in de toeristische kerngebieden. Dit hotel staat bekend als goed functionerend en kleinschalig waarmee het een bijdrage levert aan de doelstelling zoals geformuleerd in ‘De Hotelstrategie Den Haag 'Check in The Hague’ (RIS 260889,17 oktober 2013).

In de toelichting van het bestemmingsplan staat onder andere vermeld over hotelaanbod: ‘De Hotelstrategie Den Haag 'Check in The Hague’ (RIS 260889,17 oktober 2013) is een vervolg op het hotelbeleid uit 2000 (nota 'Roomservice'). De gemeente wil initiatieven die bijdragen aan een verdere diversificatie aan overnachtingsmogelijkheden in de toeristische kerngebieden graag faciliteren’. ‘In de Hotelstrategie zijn de binnenstad en Scheveningen speerpuntgebieden. Dat betekent dat de gemeente in beginsel positief tegenover initiatieven (ook uitbreidingsplannen van bestaande hotels) in deze gebieden staat.’.

**Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

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

### **Beoordeling activiteit 'Brandveilig gebruik'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Aan de hand van de vergunningaanvraag, brandveilig gebruiken van het bouwwerk, zijn de volgende zaken vastgesteld:

1. Het maximaal gelijktijdige aantal aanwezige personen in het bouwwerk is: 67 personen
2. Het bouwwerk mag in gebruik worden genomen als Logiesfunctie (logiesgebouw).

U moet uw gemeente tijdig op de hoogte stellen als u het bouwwerk op een andere wilt gebruiken.

3. Bij de registratie zijn de volgende documenten van toepassing:
  - Uittreksel kadastrale kaart / omgevingskaart, klant ref. 20160816;
  - Bestaande en nieuwe pl. gronden, detail en doorsnede, tek. nr. D01, d.d. 30/10/2016;

### **Eindoordeel activiteit 'Brandveilig gebruik'**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik'.**

**Aan deze omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' verbinden wij de volgende voorschriften:**

De trap gelegen in trappenhuis 0.07 dient een brandwerendheid te bezitten van ten minste 60 minuten. Zonder deze brandwerendheid ligt het trappenhuis (extra beschermd vluchtroute) in verbinding met de berging/wasruimte en privé badkamer die gelegen zijn in de kelder;

Op basis van artikel 2.99, lid 6 dient een logiesverblijf in een afzonderlijk beschermd sub-brandcompartiment te liggen. Verblijfsruimte 0.08 dient om deze reden in een afzonderlijk beschermd sub-brandcompartiment geplaatst te zijn. In de kelder is geen brandwerendheid aanwezig tussen de hotelkamer en de berging / wasruimte en privé badkamer. Deze scheiding dient een wdbdo te bezitten van ten minste 30 minuten.

U bent als eigenaar/gebruiker zelf verantwoordelijk voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk.

### **Nadere aanwijzingen**

#### **Bouwplaatsinrichting**

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

### **Sloopmelding**

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de meldingsplicht op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 (sloopmelding). Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Sloopmelding.htm>

### **Vergunning/melding 'inname openbare straat'**

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de eventuele vergunningplicht op grond van artikel 2.10 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag (vergunning/melding 'inname openbare straat'). Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met het Loket Vergunningen via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Gebruik-openbare-sstraat.htm>

### **Huisvestingsverordening 2015-2019 Gemeente Den Haag**

U heeft voor alle woonruimten (met uitzondering van onzelfstandige woonruimten, standplaatsen voor woonwagens, ligplaatsen voor woonschepen, woningen van toegelaten instellingen die ten behoeve van herstructurering gesloopt zullen worden en samen te voegen woningen) een onttrekkingsvergunning nodig indien een (huur- of koop)woning:

- geheel of gedeeltelijk wordt onttrokken aan de bestemming tot (permanente) bewoning;
- geheel of gedeeltelijk wordt samengevoegd met een andere woning;
- wordt omgezet van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte voor meer dan 3 personen;
- wordt verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten indien deze zijn gelegen in Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (excl. Spoorwijk).

Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact met ons opnemen via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen:

<https://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/to/Woning-verbouwen-tot-meerdere-woningen-woningvorming.htm>

### **Provinciale milieuverordening**

U dient degenen die in uw opdracht handelen of activiteiten verrichten op de hoogte te brengen van het bouwen binnen het milieubeschermingsgebied en bent gehouden te doen en na te laten, wat redelijkerwijs gevegd kan worden om verontreiniging van de bodem en het grondwater te voorkomen.

Indien er toch sprake is van mogelijke verontreiniging van de bodem en het grondwater als gevolg van de bouwwerkzaamheden dan dient u het drinkwaterbedrijf Dunea hiervan op de hoogte te stellen via telefoonnummer (070) 384 32 00.