



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Stationsplein 73-75, Stationsweg 172-182 en Zuylichemstraat 25-37

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 10 maart 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van het kantoorgedeelte Stationsplein 73-75, Stationsweg 172-182 en Zuylichemstraat 25-37 tot hotel en 66 appartementen.

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

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend. Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage, waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

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

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201704695/6505302

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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.

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie' en 'Logiesfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Stationsbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor, met de functieaanduidingen detailhandel en horeca tot en met categorie 2' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van het kantoorgedeelte Stationsplein 73-75, Stationsweg 172-182 en Zuylichemstraat 25-37 tot hotel en 66 appartementen.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor *kantoor* een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 24 m en 25 m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte, het wijzigen van het gebruik in 'Wonen' en 'Hotel' en het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 26 juli 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Niet-planmatige negentiende-eeuwse stadsuitbreidingen' van de Welstandsnota.

“De commissie adviseert positief over de hoofdopzet van de transformatie van het kantoorgebouw tot hotel en woongebouw. De transformatie betreft zowel uitbreiding als nieuwe gevels. Het toegevoegde volume verhoudt zich goed tot de bestaande volumeopbouw. Ondanks de schaal van het gebouw blijft de aansluiting op en de overgang naar de veel lagere belendingen goed, onder meer door de hoogte- en dieptesprongen in de gevel.

De architectuur draagt belangrijk bij aan de aansluiting op de omgeving. De gevelindeling, de materialen en de detaillering maken een duidelijk eigen gebouw, dat op verschillende schaalniveaus verwijst naar de omgeving, bijvoorbeeld de (hoofd)kleur van en het detail in het metselwerk.

Beeldbepalende onderdelen van de uitwerking van de gevels verzwakken de architectuur en de aansluiting op de omgeving:

- *De indeling van de gevelopeningen doet de rijzigheid van de openingen teniet, door de verdeling in twee gelijke delen en de hoogte van de hekwerken van de (franse) balkons;*
- *Door de hoogte- en dieptesprongen ontstaat een groot aantal dakvlakken op verschillende verdiepingen. De inrichting van deze dakvlakken als terras acht de commissie in beginsel mogelijk. Omdat de terrassen onderdeel van het gevelbeeld worden, is de vormgeving van de terrassen van groot belang. Het gaat hierbij niet enkel om de balustrades, maar ook om de privacy- en windschermen. Om de samenhang in het gevelbeeld te borgen, vraagt de commissie een voorstel voor de 'inrichting' van de terrassen;*
- *Aan de zijde van de Zuylichemstraat bevindt zich een groot dakvlak dat niet volledig als terras wordt ingericht. De commissie vraagt, gezien de zichtbaarheid vanuit en de invloed op de omgeving aandacht voor de afwerking van dit dakvlak;*
- *De commissie is enthousiast over de kleurstelling van de twee lichte stenen voor de gevels. De antraciete steen voor de plint en de kleurstelling van alle kozijnen, ramen en deuren zijn te donker en contrasteren te veel met het lichte metselwerk. Het gevelbeeld wordt met deze donkere kleuren hard en de aansluiting op de omgeving verslechtert hiermee.*
- *De plint is een beeldbepalend onderdeel van het plan. De commissie waardeert de opzet met de suggestie van een dubbele hoogte, maar maakt bezwaar tegen de invulling. De commissie constateert dat de invulling van de plint geen onderdeel van de ontwerppoging is, maar de nu getoonde variatie aan indelingen, kozijnprofielen en kleuren verrommelt het aanzicht van het gebouw als geheel. Het op een manier voorkomen van deze verrommeling is essentieel. In dit kader vraagt de commissie ook een voorstel voor de reclamevoering van de winkels en de horeca in de plint. De luifel van de entree van het hotel – wel onderdeel van de ontwerppoging – draagt bij aan de verrommeling door de onduidelijke relatie met de achterliggende gevelindeling.”*

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 23 augustus 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Niet-planmatige negentiende eeuwse stadsuitbreidingen (ca. 1850-1920)' van de Welstandsnota.

De hoofdropzet van de transformatie van het kantoorgebouw tot hotel en woongebouw, die de aansluiting op en de overgang naar de lagere belendingen maakt, heeft de commissie eerder geaccordeerd. Zij kan nu ook instemmen met het gevelontwerp en de uitwerking daarvan. De gevels maken een duidelijk op zichzelf staand gebouw, maar sluiten door de materiaalkeuze en -toepassing ook aan op de sfeer en de kwaliteit van de omgeving.

Het metselwerk, waarvoor drie kleuren worden toegepast en dat de gevel door spongen en verbanden veel reliëf geeft, verschilt van de hoogbouw aan de overzijde van de Stationsweg. In de omgeving komen echter verschillende kleuren voor en met de nu voorgestelde verfijning van het metselwerk voegen de nieuwe gevels zich goed in de omgeving.

Nu alle gevelopeningen zijn voorzien van een venster zonder horizontale verdeling, wordt het gevelbeeld rijziger en rustiger en het gebouw als geheel sterker. De toevoegingen aan de verticale vensters van de woonlagen – een glazen doorvalbeveiliging en een iets uitstekend balkon – zijn subtiel en verstoren de verticaliteit van de vensters niet. 6

De commissie constateert dat het nieuwe metselwerk tot op maaiveld wordt doorgezet, maar dat de invulling van de begane grond niet wijzigt. Het toepassen van één kleur voor alle verschillende invullingen – van hotelentree tot winkelpui tot garagedeur – beoordeelt de commissie als een goede oplossing binnen de mogelijkheden. De luifel boven de entree van het hotel is in de plint een passende verbijzondering. Voor de reclamevoering van de functies in de plint ziet de commissie graag een separaat voorstel, bijvoorbeeld in de vorm van een reclameplan. Hierop vooruitlopend geeft de commissie aan de op de luifel getekende reclame-uiting te zien als een oneigenlijke, storende toevoeging aan de luifel.

Om verrommeling tegen te gaan en een eenduidig gevelbeeld te realiseren, is het integreren van een scheiding tussen de buitenruimten essentieel. De buitenruimten zijn namelijk een prominent onderdeel van het aanzicht van het gebouw. De nu voorgestelde scheiding tussen aaneengesloten balkon/terrassen – een combinatie van een scherm en begroeiing – acht de commissie een passende oplossing. Deze oplossing kan ruimer ingezet worden, bijvoorbeeld voor de forse vrij liggende terrassen. Deze terrassen vragen een indeling/inrichting. Voor het dak van de laagbouw aan de Zuylichemstraat bepleit de commissie een hoogwaardige afwerking, bijvoorbeeld grind.

Resumerend ziet de commissie nog een drietal aandachtspunten voor de verdere uitwerking:

- *Een voorstel voor de reclamevoering van de functies in de plint, bijvoorbeeld in de vorm van een reclameplan;*
- *Een ruimere toepassing van de plantenbakken op de balkons/terrassen;*
- *Een hoogwaardige afwerking van het dak van de laagbouw aan de Zuylichemstraat.*

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit 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)

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

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.

Benodigde constructieve gegevens:

- tekeningen en berekeningen in realisatiefase
- een veiligheidsplan:
 - o een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - o een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
 - o de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
 - o een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken;

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Benodigde bouwfysische gegevens:

- indien van toepassing: verdunningsfactorberekeningen (zie bij Bouwbesluit 3.8 verderop in dit besluit)
- aangepaste plattegrond tekening van de 4^e en 5^e verdieping (zie bij Bouwbesluit 3.11 verderop in dit besluit)

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze gegevens door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen brandveiligheidsgegevens en installatiegegevens

De volgende gegevens 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 o.v.v. ons kenmerk/dossiernummer.

U kunt de onderstaande gegevens ‘uploaden’ via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

- Algemeen brandveiligheid (zie bij Bouwbesluit 2.10, 2.12 en 6.5 verderop in dit besluit):
 - De tekeningen en rapportage brandveiligheid dienen met elkaar in overeenstemming te worden gebracht. De beschermde vluchtroute op tekening dient (lokaal) conform de rapportage extra beschermde vluchtroute te worden aangegeven
 - Op tekening is de demarcatie niet eenduidig aangegeven. Maken de winkelfuncties op de begane grond wel of (conform rapportage) geen onderdeel uit van de aanvraag? Indien deze wel onderdeel uitmaken dient bezetting, vluchtroute en blusmiddelen te worden aangegeven.
- Benodigde brandveiligheidsgegevens:
 - brandoverslagberekeningen (zie bij Bouwbesluit 2.10 verderop in dit besluit)
- Benodigde installatietechnische gegevens:
 - Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie;
 - Een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie.

Met de plaatsing van de installaties mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende gegevens door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht in samenspraak met de Veiligheidsregio Haaglanden, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de bovengenoemde goedgekeurde gegevens op het werk aanwezig te zijn.

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 1.25 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.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat de kans op een snelle uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt.

Voorschrift: artikel 2.85

Opmerkingen: Het rechte verkregen niveau wordt voor afdeling 2.10 onderschreden.

1. Ter plaatse van ruimte V03.53 maakt de lift onderdeel uit van de extra beschermde vluchtroute en is als zodanig gelegen buiten het brandcompartiment.
Echter op de vierde verdieping en hoger is dezelfde liftschacht brandwerend afgescheiden van de extra beschermde vluchtroute. Er wordt aangenomen dat tussen betreffende verdiepingen geen (horizontale) scheidingsconstructie bevindt.
2. Ter plaatse van het dak en naastgelegen woonfuncties kan brandoverslag plaatsvinden. Dit betreft (bijvoorbeeld) ter plaatse van stramien 7 op de vierde en zevende verdieping. Zie doorsnede C-C. De betreffende dakconstructie dient brandwerend te worden uitgevoerd.
Nota Bene: Ook ter plaatse van de gevels (en doorsneden) patio 2 is dit op verschillende plaatsen mogelijk.
3. In de rapportage brandveiligheid worden diverse brandoverslag trajecten ter plaatse van de woonfuncties beoordeeld. Naar aanleiding hiervan zij de brandwerende scheidingsconstructie in bijlage 2 op tekening aangegeven. Deze ontbreken echter ter plaatse van Patio 2 gevel (N-O as 8) op de derde verdieping.
Daarnaast ontbreken de brandwerende scheidingsconstructies ter plaatse van ruimte V01.69 en V02.69 op Patio 2 gevel (N-O as 8) op de eerste en tweede verdieping
4. In de rapportage brandveiligheid worden diverse brandoverslag trajecten ter plaatse van de logiesfuncties beoordeeld. Aan de hand van de weergegeven meetpunten is echter niet duidelijk of dit alle beoordeelde trajecten betreft, of enkel de trajecten welke leiden tot brandwerende voorzieningen. Wij zijn echter van mening dat er een viertal (aanvullende) kritische brandoverslagtrajecten dienen te worden beschouwd. Dit betreffen:
 - Er dient aangetoond te worden dat ter plaatse van patio 2 geen verticale brandoverslag van brandcompartiment 9 (tweede verdieping) naar brandcompartiment 13 (derde verdieping) kan optreden;
 - Er dient aangetoond te worden dat ter plaatse van patio 2 geen verticale brandoverslag van brandcompartiment 9 (tweede verdieping) naar brandcompartiment 15 (derde verdieping) kan optreden;
 - Er dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de derde verdieping geen horizontale brandoverslag van brandcompartiment 15 naar brandcompartiment 13 kan optreden;
 - Er dient aangetoond te worden dat geen verticale brandoverslag van brandcompartiment 9 (V03.6) naar bovengelegen woning (V04.15) kan optreden;**Nota bene:** Hierbij merken wij op dat de bepaling van de al dan niet beslotenheid van het atria te midden het bouwwerk primair de verantwoordelijkheid is van de brandveiligheidsadviseur. Uitgangspunt is dat voldaan moet worden aan de voorwaarden van de NEN6068:2016, wat inhoudt dat het atrium gezien moet worden als niet-besloten ruimte (het model van Law van de rekenmethodiek van de NEN6068:2016 op is gebaseerd is niet toepasbaar in een besloten ruimte).

Afdeling 2.12 Vluchtroutes

Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

Voorschrift: Artikel 2.109 Juncto artikel 1.3

Opmerking: Conform rapportage brandveiligheid bevinden zich op enkel locaties “doodlopende” eindjes. Woningen dienen hier langs andere woningtoegangsdeuren te vluchten. Hiertoe is conform artikel 1.3 een gelijkwaardig brandveiligheidsniveau aangetoond. Betreffende deuren worden zelfsluitend, voorzien van vrijloopdeurdranger, uitgevoerd. Deze gelijkwaardigheid is primair akkoord. De vrijloopdeurdrangers dienen echter (conform rapportage) tevens op tekening te worden aangegeven.

Nota Bene: *De toekomstige gebruiker dient bekend te zijn met de nut- en noodzaak van de zelfsluitende deur voor de veilige ontvluchting van overige woonfuncties, en als zodanig niet verwijderd kan worden. Geadviseerd wordt dan ook hiertoe een passage op te nemen in de koop- of huurovereenkomst. Dit betreft echter nadrukkelijk een advies en géén eis vanuit vigerende regelgeving*

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.

Voorschrift: Artikel 6.20 lid 1

Opmerking: Er zijn verschillende opmerkingen op het ingediende uitgangspunten document Brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie:

In hoofdstuk 7 (Artikel 6.5) wordt omschreven dat een brandweerpaneel niet vereist is. Dit is akkoord. Wel wordt geadviseerd een duurzaam geplastificeerde plattegrond voorzien van detectiezones op locatie beschikbaar te hebben.

In hoofdstuk 7 (Artikel 8.6) wordt de aansturing van ontruimingsalarminstallatie door hand- en automatische melders omschreven. Hierbij wordt omschreven dat een automatische melder niet direct leidt tot een sturing naar de ontruimingsalarminstallatie. In de betreffende hotelkamer, dient een automatische melding wel tot directe alarmering van de hotelkamer zelf te leiden.

Dit dient eenduidig in het rapport te worden omschreven. Bovendien is de gewenste acceptatie en alarm opvolging tijd niet eenduidig omschreven. Een tijd (tot maximaal) 1 + 9 minuten op het ontruiming signaal, zeker ter plaatse van de vluchttrappenhuizen, is wel zeer ruim. Dit zou naar onze mening aanzienlijk dienen te worden teruggebracht .

Nota Bene: *Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat daar waar sprake is van ruimtebewaking in relatie tot ontvluchten conform 6.20 lid 5 wel sprake is van directe alarmering van het ontruimingsalarm. Geadviseerd wordt dit onder 9.2 te benoemen.*

Afdeling 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas

Een te bouwen bouwwerk met een opstelplaats voor een verbrandingstoestel heeft zodanige voorzieningen voor de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas, dat een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

Voorschrift: Artikel 3.55

Opmerking: Indien c.v. ketels worden toegepast dienen deze uit te monden op het hoogste dakniveau. Indien de afvoeren lager worden aangebracht dient met verdunningsfactorberekeningen aangetoond te worden dat aan de voorwaarden wordt voldaan.

Afdeling 3.11 Daglicht

Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden.

Voorschrift: Artikel 3.76

Opmerking: Ten opzichte van het vorige ontwerp zijn alle ramen die op de binnenruimte uitkomen vergroot tot de maximale breedte en hoogte. Hiermee wordt juist aan de minimale eis van 0,5m² voldaan. In de verkoop/verhuur brochure zal aangegeven dienen te worden dat deze ruimten een minimale daglichttoetreding bezitten.

In de rapportage van DGMR wordt aangegeven dat 2 verblijfsruimten per verdieping (4^e en 5^e verdieping stramien 1 en 12) nog steeds niet aan de minimale daglichteis van 0,5m² voldoen. Deze worden als onbenoemde ruimten aangeduid. Voor onbenoemde ruimten geldt geen daglichteis. De onbenoemde ruimten zijn op de plattegronden van de architect aangegeven. Op de plattegrondtekening staan op de 4^e en 5^e verdieping kleine ramen ingetekend. De oppervlakte van deze ramen komt niet overeen met de daglichtberekening van DGMR. De plattegrondtekeningen dienen hierop aangepast te worden.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het(gewijzigd) in gebruik nemen van een bouwwerk indien er bedrijfsmatig dag- en/of nachtverblijf wordt geboden aan personen anders dan in een woning of woongebouw.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

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

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

Op grond van deze verordening is een exploitatievergunning (of melding) vereist voor het (opnieuw) inrichten en drijven van een horeca-inrichting. Een (wijzigings-) vergunning moet worden aangevraagd bij de Bestuursdienst Gemeente Den Haag.

Voor informatie kunt u contact opnemen met een medewerker intake vergunningen op stadsdeelkantoor Centrum, dagelijks bereikbaar onder nummer (070) 353 5857. U kunt tevens informatie vinden via www.denhaag.nl/horeca. Bovendien kunt u op deze site de benodigde vergunningen digitaal aanvragen via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Vergunningen-Horeca2.htm>

Bouwplaatsinrichting

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

Ten aanzien van brandveiligheid

Bouwbesluit 2012, Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Voorschrift: Artikel 2.85

Opmerking: In de aanvraag is er sprake van een reeds bestaande parkeergarage van 2700 m² gelegen onder 9 lagen kantoorfuncties. In de nieuwe situatie wordt de (compartimentering van de) parkeergarage teruggebracht tot 1900 m², hetgeen ruimschoots aan niveau bestaande bouw en het reeds verkregen niveau voldoet. Bovendien worden verschillende aanvullende maatregelen getroffen (locatiebepaling, meerdere brandweer toegangen, droge blusleiding) teneinde een brandweerinzet te ondersteunen.

Echter: Zelfs met deze (aanvullend) getroffen maatregelen blijft een inzet in een parkeergarage een risicovolle en kan een inzet ook geenszins gegarandeerd worden en mogelijk leiden tot een uit- of afbrandscenario. Er wordt dan ook geadviseerd te overwegen wat de mogelijke consequenties zijn van een dergelijk scenario voor (risico's bij) ontvluchting en brandweerinzet/beredding van bovengelegen bouwdelen en welke consequentie een dergelijk scenario kan hebben voor wat betreft het (langdurig) onbruikbaar zijn van bovengelegen logies- en woonfuncties.

Wij adviseren dan ook aanvullende maatregelen te treffen teneinde een uit- of afbrandscenario te voorkomen. Dit kan middels het (verder) terugbrengen van de brandcompartiment grote, maar ook een alternatieve oplossing in de vorm van ventilatie bij brand dan wel sprinkler- watermist installatie is een optie. Dit betreft echter nadrukkelijk een advies en géén eis vanuit vigerende regelgeving.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Stationsbuurt', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor, met de functieaanduidingen detailhandel en horeca tot en met categorie 2' zijn opgenomen.

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van het kantoorgedeelte Stationsplein 73-75, Stationsweg 172-182 en Zuylichemstraat 25-37 tot hotel en 66 appartementen.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor *kantoor* een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 24 m en 25 m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte, het wijzigen van het gebruik in 'Wonen' en 'Hotel' en het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt geen volledig toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o en 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 23 van het bestemmingsplan en artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

T.a.v. de gebruiksregels

Om de komende jaren te voldoen aan de sterk toenemende vraag naar woningen in Den Haag is transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen zeer wenselijk. In de Agenda Ruimte voor de Stad wordt het belang voor het creëren van nieuwe woonruimte benadrukt. Ook wordt het onttrekken van kantoorruimte en transformeren naar woonruimte in de kantorenstrategie (2013) en kantorenbeleid (Ipso, 2016) als zeer gewenst omschreven. Er wordt omschreven dat de gemeente mee zal werken aan transformatie van leegstaande kantoorpanden naar een hotel in de toeristische kerngebieden van de Binnenstad en Scheveningen mits er een exploitant is met toegevoegde waarde voor het bestaande hotelaanbod. De stationsomgevingen van Den Haag Centraal en Den Haag Holland Spoor vallen ook onder de Binnenstad.

T.a.v. de bouwregels

Het grote belastingkantoor ligt op de hoek van de Stationsweg en het Stationsplein, tegenover station Hollands Spoor. Deze locatie valt binnen het plangebied van de gebiedsvisie Hollands Spoor en omgeving (2008). In deze gebiedsvisie heeft de gemeente de ambitie neergezet om de entree naar de binnenstad via de Stationsweg te versterken. Een belangrijke stap is gezet met de recente hoogwaardige herinrichting van de buitenruimte van het brede deel van de Stationsweg (tussen Stationsplein en Hoefkade), waarbij een forse vergroting van het voetgangersgebied is gerealiseerd. In het kader van het programma Stadsentrees zal ook het vervolg van de Stationsweg worden heringericht als 'Loper Oude Centrum'. Het pand is beeldbepalend voor deze herinrichting en voor de sfeer van het Stationsplein en staat momenteel al geruime tijd leeg.

In het document 'Uitgangspunten voor vernieuwing van het Groot Belastingkantoor zijn vanuit de gemeente Den Haag eisen gesteld aan een transformatie van het betreffende pand. Er dient hierbij een betere plint te worden gerealiseerd, er dient een hoogwaardige hoek te worden gecreëerd door het gebouw uit te vullen, het aantal hoogtesprongen in het pand moet worden verminderd, er dient iets te worden gedaan aan de uitstraling van de huidige gevels en wanneer er zal worden opgestopt dient dit een vanzelfsprekend onderdeel zijn van de beëindiging van het gebouw. Aan deze eisen voldoet het initiatief. De doelgroep van de appartementen en penthouses van het initiatief is positief. In het gebied is reeds veel studentenhuysvesting gerealiseerd. Met de afmetingen van de appartementen wordt ingezet op een goede aanvulling van het huidige aanbod. De situering van de entree van het hotel aan de Stationsweg is positief met betrekking tot de levendigheid van deze straat. Het uitvlakken van de bestaande bouwmassa's voldoet aan de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige envelop.

Wij vinden het zeer positief dat na jarenlange leegstand een kansrijk initiatief wordt genomen tot de herontwikkeling van het desbetreffende pand.

Voorts hebben wij conform recent vastgesteld beleid en de parkeernormen uit het bestemmingsplan de parkeerbehoefte berekend. De parkeerbehoefte op het maatgevende tijdstip, nacht, is 97,18. Er worden 69 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerdruk is hier <80%.

Gelet op het vorenstaande staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van het vereiste aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein, waarbij het tekort dat niet kan worden gerealiseerd op eigen terrein kan worden toegekend aan de openbare straat en parkeergarages in de omgeving.

Ingewonnen advies Omgevingsdienst Haaglanden

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en op 1 augustus 2017 aangegeven dat de hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder niet overschrijdt. Derhalve behoeft op grond van deze wet geen hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o en 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201704695

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van het kantoorgedeelte Stationsplein 73-75, Stationsweg 172-182 en Zuylichemstraat 25-37 tot hotel en 66 appartementen

Adres: Zuylichemstraat 25-29-35-37 / Stationsweg 176-180 / Stationsplein 75 / Stationsweg 174-178 / Stationsplein 73 / Stationsweg 182-172

Datum Besluit (P) (GG): 18-10-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6505302.out.pdf

Documentid: 32991276

Bestandsgrootte: 183870