

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:201817430  
Type: Aanvraag Wabo  
Omschrijving: het veranderen van de bedrijfsruimte Escamplaan 276 tot logiesfunctie (3 units)  
Adres: Escamplaan 276

Datum Besluit (P) (GG): 17-12-2018

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)  
Bestandsnaam: A7010312.out.pdf  
Documentid: 33793708  
Bestandsgrootte: 116675



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Escamplaan 276

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 3 september 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de bedrijfsruimte Escamplaan 276 tot logiesfunctie (3 units).

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 stukken.**

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

201817430/7010312

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diverse

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201817430/7010312

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](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

Bijlage

### **Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AL, nr. 1737.

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

#### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Rustenburg - Oostbroek', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen', met de functieaanduiding 'Gemengd' op de begane grond zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluzherziening (fiets)parkeren', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Algemene Bouw- en gebruiksregels', is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het geheel veranderen van het pand Escamplaan 276 tot logiesfunctie.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het vigerend bestemmingsplan voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik als logiesfunctie.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van 2 parkeerplaatsen 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.

Ter plaatse van het bouwplan is er mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. De beoordeling van het bodemrapport ontvangt u na de vergunningverlening. Dit kan betekenen dat er nadere voorwaarden gesteld worden met betrekking tot het saneren van de bodem.

Wij hebben beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. De beoordeling luidt als volgt:

#### **Akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Wij kunnen instemmen met het voorstel de begane grond gevel aan te pakken. Het verwijderen van de forse reclameband en het terugbrengen van de bovenlichten betekent een grote verbetering voor de verhoudingen en de uitstraling van deze overhoekse gevel.

Het behoud van de transparantie van de oorspronkelijke winkelentree door het onzichtbaar oplossen van het bellentableau met intercom wordt gewaardeerd.

### **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 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.

##### **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 (verbouw)**

Schachten, doorvoeren, centraaldozen of bijvoorbeeld inbouwarmaturen door scheidingsconstructies, met een voorgeschreven brandwerendheid, mogen de (sub)brandcompartimentering niet nadelig beïnvloeden en dienen voldoende brandwerend te zijn of te worden voorzien van brandwerende afsluitingen en/of brandkleppen.

Brand- en rookwerende oplossingen voor installatietechnische doorvoeringen, zoals verwoord in o.a. de publicatie 809 Brandveilige doorvoeringen van ISSO/SBR en het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties worden geacht te voldoen aan het vorenstaande.

##### **Artikel 6.20 lid 5 Tijdig vaststellen van brand**

De verblijfsruimte dient te worden voorzien van een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking (conform NEN 2535) voor de ruimten waardoor die vluchtroute voert en voor de aan die ruimten grenzende verblijfsruimten. Dit is bepaald op grond dat het aantal aan de enkele vluchtroute

gelegen verblijfsruimten meer is dan twee.

### **Nadere aanwijzingen**

#### **Aanvullende toelichting brandveiligheid**

In de gang is een washok gesitueerd, deze hoeft volgens het bouwbesluit niet zelfsluitend en brandwerend afgescheiden te zijn van de gangzone vanwege het rechte niveau (bestaande bouw). Echter zouden wij dit wel aanbevelen om deze uit te voeren zoals bij nieuwbouw staat omschreven. Hierdoor zal de deur 30 minuten brandwerend uitgevoerd moeten worden en zal er een deur zelfsluitend moeten zijn. Omdat rook de grootste bedreiging is bij een brand, zien wij een grote meerwaarde als de vluchtroute zo lang mogelijk afgescheiden kan worden van rook. Hierdoor zal de enkele vluchtweg langer bruikbaar blijven als er een apparaat in het washok in brand zou vliegen.

#### **Aanvullende toelichting brandveilig gebruik**

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het bouwbesluit.

Daarnaast is voor het brandveilig in gebruik nemen van het bouwwerk een toereikende omgevingsvergunning brandveilig gebruik noodzakelijk conform artikel 2.2 van het Besluit Omgevingsrecht. Hierop zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De indiening van een omgevingsvergunning brandveilig gebruik dient te voldoen aan de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 3.3 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht.
- Men dient er rekening mee te houden dat er conform §3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht sprake is van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat het bevoegd gezag 26 weken de tijd heeft om tot een besluit te komen.

#### **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 bouwen aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

#### **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.

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**  
201817430/7010312

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](http://www.denhaag.nl/horeca) . Bovendien kunt u op deze site de benodigde vergunningen digitaal aanvragen via:

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

### **Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Rustenburg - Oostbroek’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’, met de functieaanduiding ‘Gemengd’ zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Paraplu (fiets)parkeren’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Algemene Bouw- en gebruiksregels’, is opgenomen;

De aanvraag betreft het geheel veranderen van het pand Escamplaan 276 tot logiesfunctie.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 5 van het bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van 2 parkeerplaats op het eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid met betrekking tot het niet realiseren van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6 onder a, sub 1, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

Gebleken is dat:

- er een functiewijziging plaatsvindt van industrie naar logies;
- er een ander maatgevend moment is van parkeren namelijk van overdag naar nacht;
- de bestaande parkeerbehoefte 1,9 is (overig gebied);
- de nieuwe parkeerbehoefte 1,5 voor logies (3 kamers 0,5 per kamer) is;
- de parkeerdruk lager is dan 90%.

Conform heb bovenstaande gaan wij akkoord met de aanvraag.

### **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<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.**