

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201913032

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het verbouwen en wijzigen van de ondersteunende functies in de onderbouw van het hotel in de Toren van Oud, Catsheuvel 4 naar zelfstandig restaurant en fitnessruimte

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 02-10-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7367593.out.pdf

Documentid: 34400113

Bestandsgrootte: 0,14



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Catsheuvel 4

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 28 juni 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen en wijzigen van de ondersteunende functies in de onderbouw van het hotel in de Toren van Oud, Catsheuvel 4 naar zelfstandig restaurant en fitnessruimte.

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 moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, de advisering en 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, eerste lid, onder a en c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201913032/7367593

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201913032/7367593

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 'Logiesfunctie', 'Bijeenkomstfunctie', 'Sportfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zorgvliet en World Forum', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Gemengd – 2' en 'Verkeer – Verblijfsgebied', met de functieaanduiding 'Congrescentrum', de bouwaanduiding 'Onderdoorgang' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn opgenomen.
- het bestemmingsplan 'Parapluserziening (fiets)parkeren', waarin algemene bouw – en gebruiksregels zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag om omgevingsvergunning is een vervolg op de omgevingsvergunning met kenmerk 201613477/6155309, d.d. 16-11-2016 voor het gedeeltelijk, veranderen en vergroten van de voormalige kantoor-/woontoren Catsheuvel 4-18 tot logiesfunctie op de verdiepingen met horeca en ondersteunende functies in de onderbouw en de omgevingsvergunning met kenmerk 201810610/6850767, d.d. 16-8-2018 voor het gewijzigd uitvoeren hiervan.

De thans aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op het wijzigen van de functie van de onderbouw van het hotel in de Toren van Oud, van ondersteunende functies ten behoeve van hotel naar zelfstandige horeca en fitness. Naast de functiewijziging vinden er bouwkundige werkzaamheden plaats, die in hoofdzaak betrekking hebben op:

- het indelen van de onderbouw (plint) en de stallingsruimte voor de auto's en fietsen;
- het veranderen van het daklicht ter plaatse van de stallingsruimte voor de auto's en fietsen;
- het aanbrengen van een spiltrap in de patio met hekwerken op het maaiveld;
- het aanpassen van de gevelpuien ter plaatse van de Eisenhowerlaan;
- het gewijzigd uitvoeren (van de omkleeding) van de twee kolommen onder de toren;
- het verplaatsen van de toegangstrap naar het dek (trap zelf geen onderdeel van aanvraag);

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Zorgvliet en World Forum', voor wat betreft de zelfstandige functies restaurant en fitness in de onderbouw, die niet (uitsluitend) ten dienste van het hotel staan, evenals de wijze van ontsluiting van deze nieuwe functies. 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 echter niet bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om niet af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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 verbouwsituatie met een functiewijziging van de onderbouw van het hotel naar fitness en restaurant. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen blijft avond-nacht. De oude parkeerbehoefte bedraagt 1,49 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 16,13 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte voor de functie fitness (sportschool) en restaurant 14,64 (16,13 - 1,49), afgerond 15 parkeerplaatsen en is er sprake van een toename op het maatgevende tijdstip.

De aanvraag voorziet in 11 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. Daarnaast wordt er middels een erfpachtakte aangetoond dat er 17 parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de parkeergarage van het congrescentrum. Van de in totaal 28 parkeerplaatsen zijn 19 parkeerplaatsen bestemd voor de hotelfunctie van het gebouw. De overige 9 parkeerplaatsen kunnen worden toebedeeld aan de nieuwe sportschool en restaurant functie. Dit zijn 6 (15 - 9) parkeerplaatsen te weinig.

In deze specifieke situatie is er aanleiding om een lagere parkeereis te stellen omdat de parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand in de huidige situatie lager dan 80% is en door deze ontwikkeling niet boven de 80% uitkomt. Hierdoor mag de openbare straat, conform artikel 4.3.2 van de Nota parkeernormen Den Haag, worden benut om de parkeerbehoefte voor 6 parkeerplaatsen te faciliteren.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Ook hebben wij conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag en de meest recent wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte bedraagt 45 fietsparkeerplaatsen ($(4,5 * 3,4 = 15,3) + (2,97 * 10 = 29,7)$) aantal hoog. Dit valt niet binnen de vrijstellingsnorm van 30 fietsparkeerplaatsen. De aanvraag beschikt over 48 fietsparkeerplaatsen. De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor fietsen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan Afdeling 3.6 Luchtverversing van het Bouwbesluit 2012:

- In de notitie van 29 augustus 2019 en op tekening staat vermeld dat de toevoer via het dak van installatieruimte -1.11 en de afvoer via stallingsgarage -1.04 plaatsvinden. Het is niet mogelijk de afvoer van 1070 dm³/s in een afgesloten garage af te voeren. Dit dient rechtstreeks naar buiten te worden afgevoerd.
- Er is vanuit gegaan dat de bestaande garage een afgesloten ruimte is. Voor het bepalen of de ventilatietoever van de nieuw te plaatsen luchtbehandelingskast aan de verdunningsfactor voldoet ontbreken de bestaande toe- en afvoer van de garage op het souterrain op tekening. Ook de hoeveelheid lucht die in de garage wordt afgevoerd indien deze gelegen is nabij de toevoer van de luchtbehandelingskast ontbreekt.
- Indien de opslag/berging bij het restaurant wordt gebruikt voor huishoudelijk afval dient er een hoger ventilatievoud te worden toegepast van 10 dm³/s per m². Voor een oppervlakte van 17,2 m² betekent dit 172 dm³/s en is de afvoer van 40 dm³/s te laag.

- De toiletruimte is een afgesloten ruimte en dient een afvoer van minimaal 7 dm³/s te hebben. Dit is niet juist aangegeven.
- De toe- en afvoer voor het sportgedeelte is niet gelijk aan elkaar.
- De wijze van ventileren en de toe- en afvoer van het hotelgedeelte zijn niet op de tekening aangegeven. Hierdoor is het niet te beoordelen of aan de verdunningsfactor voor de luchttoevoer van de nieuwe installatie kan worden voldaan.

Er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan Afdeling 5.1 Luchtverversing van het Bouwbesluit 2012:

- De nieuwe ramen, deuren en kozijnen in de scheidingsconstructie dienen een warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste 2,2 W/m²•K te hebben en de gemiddelde warmtedoorgangscoefficiënt van de ramen, deuren en kozijnen mag ten hoogste 1,65 W/m²•K bedragen. Het type glas (en de warmtedoorgangscoefficiënten) ontbreken op tekening.

Bij de eerder verleende vergunningen in 2016 en 2018 is aangegeven dat de uitgangspunten zoals omschreven in de rapportage 'Aanvraag Toren van Oud' (rapport nr. F.2013.0452.05. RO01, d.d. 30-09-2016), van toepassing zijn. Dat geldt ook voor deze aanvraag.

De gehele 'Toren van Oud', waaronder ook de onderbouw, dient voorzien te worden van een Sprinklerinstallatie alsmede brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie. Deze installaties staan niet op tekening aangegeven.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 september 2019 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 de Welstandsnota.

“De commissie kan niet instemmen met de voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de eerder geaccordeerde aanpassingen aan de zogenoemde Toren van Oud.

De commissie heeft de constructieve verzwaring van de twee kolommen onder de toren eerder als gegeven aan moeten nemen. Het inpakken van de nieuwe constructie tot twee nieuwe zo slank en monolithisch mogelijke 'poten' is eerder als acceptabele oplossing geaccordeerd. De commissie beoordeelt 'het zo laten' van de verzwaring en aantasting van de voet, de landing, van de toren als onacceptabel.

De landschappelijke inrichting van de openbare ruimte tussen de bebouwing op deze locatie wordt zo doorgezet dat de onderbouw van de toren 'ondergronds' komt te liggen. De commissie heeft eerder beoordeeld dat deze inpassing het vrijstaande karakter en de betekenis als toren, ook in de samenhang met het congresgebouw, versterkt.

De commissie beoordeelt de nu voorgestelde wijzigingen als een te grote verstoring van de bedoelde landschappelijke inpassing van de toren, zij beoordeelt de vormgeving van de onderbouw als onvoldoende overtuigend. De zichtbare dakranden boven de niet zichtbare gevels van de onderbouw, de spiltrap in de opening naar de patio van de onderbouw, de vele hekwerken op het dak van de onderbouw, het daklicht en de wand die de snede in het landschap ten behoeve van de entree naar de

onderbouw maakt, zorgen voor een rommelige inpassing van de toren en maken de vormgeving van de onderbouw onvoldoende samenhangend.

De commissie beoordeelt daarnaast de oostgevel van de onderbouw, door de wijzigingen in de aanheling op de aanbouw van het congresgebouw, als daarmee onvoldoende een geheel.

De commissie constateert dat de gronddekking voor het groendak van de onderbouw onvoldoende dikte heeft om een volwaardig landschap, als verlenging van de inrichting van de openbare ruimte, te kunnen vormen.”

Wij nemen dit advies van de welstands- en monumentencommissie over, voor zover betrekking op onderhavige aanvraag, over. Wij merken daarbij op dat een deel van het advies van de welstands- en monumentencommissie ook al aan de orde is geweest bij de behandeling van de twee eerdere vergunningaanvragen en dat dit tot voorwaarden heeft geleid in deze vergunningen.

Omdat wij niet bereid zijn af te wijken van de planregels van het bestemmingsplan hebben wij de aanvrager niet in de gelegenheid gesteld de aanvraag binnen de behandeltermijn aan te passen aan het Bouwbesluit 2012 en aan redelijke eisen van welstand.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er, op grond van artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder a, c en d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Zorgvliet en World Forum’, waar ter plaatse van uw initiatief bestemmingen ‘Gemengd – 2’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’, met de functieaanduiding ‘Congrescentrum’, de bouwaanduiding ‘Onderdoorgang’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ zijn opgenomen.

De voor ‘Gemengd – 2’ aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- a. culturele voorzieningen;
- b. niet meer dan twee hotels;
- c. horeca in de categorie licht en/of middelzwaar van de bij dit bestemmingsplan behorende staat van horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 1 van de planregels;
- d. in uitzondering op het bepaalde in onder a en c is het bestemmingsvlak aan de Catsheuvel uitsluitend voor een hotel bestemd;

en ter plaatse van de functieaanduiding:

- ‘Onderdoorgang’: tevens als onderdoorgang; één en ander zoals nader bepaald in artikel 5.3 van de planregels en met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, parkeerplaatsen, groen, water en overige voorzieningen.

Daarbij geldt o.a. dat de hoofdingang van de gronden met de functieaanduiding ‘Congrescentrum’ uitsluitend aan de zijde van de Catsheuvel gebouwd mag worden.

De voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen voor langzaam verkeer en verblijf waarbij gemotoriseerd verkeer toegelaten kan worden voor de ontsluiting van de aan die wegen grenzende kavels;
- voet- en fietspaden;
- terrassen ten behoeve van de aangrenzende horeca met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding ‘congrescentrum’;

ter plaatse van de functieaanduiding:

- ‘Congrescentrum’: technische en/of ondersteunende ruimten ten behoeve van de bestemming ‘Gemengd – 2’ onder de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’;

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Daarbij geldt o.a. dat de hoofdingang van de gronden met de functieaanduiding ‘Congrescentrum’ uitsluitend aan de zijde van de Catsheuvel gebouwd mag worden.

De voor ‘Waarde – Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen binnen de bestemming ‘Waarde – Archeologie’ geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Het gebied is in het verleden archeologisch onderzocht en daarbij is gebleken dat het plangebied geen archeologische verwachting heeft.

De aanvraag om omgevingsvergunning is een vervolg op de omgevingsvergunning met kenmerk 201613477/6155309, d.d. 16-11-2016 voor het gedeeltelijk, veranderen en vergroten van de voormalige kantoor-/woontoren Catsheuvel 4-18 tot logiesfunctie op de verdiepingen met horeca en ondersteunende functies in de onderbouw en de omgevingsvergunning met kenmerk 201810610/6850767, d.d. 16-8-2018 voor het gewijzigd uitvoeren hiervan.

De thans aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op het wijzigen van de functie van de onderbouw van het hotel in de Toren van Oud, van ondersteunende functies ten behoeve van hotel naar zelfstandige horeca en fitness. Naast de functiewijziging vinden er bouwkundige werkzaamheden plaats, die in hoofdzaak betrekking hebben op:

- het indelen van de onderbouw (plint) en de stallingsruimte voor de auto's en fietsen;
- het veranderen van het daklicht ter plaatse van de stallingsruimte voor de auto's en fietsen;
- het aanbrengen van een spiltrap in de patio met hekwerken op het maaiveld;
- het aanpassen van de gevelpuien ter plaatse van de Eisenhowerlaan;
- het gewijzigd uitvoeren (van de omkleiding) van de twee kolommen onder de toren;
- het verplaatsen van de toegangstrap naar het dek (trap zelf geen onderdeel van aanvraag).

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Zorgvliet en World Forum', voor wat betreft de functies restaurant en fitness in de onderbouw, die niet (uitsluitend) ten dienste van het hotel staan, alsmede de wijze van ontsluiting van deze nieuwe functies. 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.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn echter niet bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Bij de behandeling van de oorspronkelijke aanvraag om een omgevingsvergunning in 2016 is de aanvrager in het kader van de ontvankelijkheid van de aanvraag expliciet gevraagd een beschrijving aan te leveren van de relatie van het beoogde gebruik in de onderbouw tot het gebruik van de bovengelegen verdiepingen. In reactie hierop heeft de gemachtigde van de aanvrager in september 2016 schriftelijk bevestigd dat het beoogde gebruik van de onderbouw ondersteunend is aan de logiesfunctie (ontbijt, lunch, diner ruimte en vergaderruimten). Dit sluit aan op de in het aanvraagformulier aangegeven beoogde gebruik van de onderbouw voor diverse ondersteunende doeleinden. Met dit gebruik van de onderbouw was de aanvraag in overeenstemming met het ten tijde van de aanvraag in procedure zijnde bestemmingsplan 'Zorgvliet en World Forum'. Op basis van dit gebruik en de beoordeling hiervan is op 16 november 2016 omgevingsvergunning verleend. Om de afhankelijkheid van het hotel en de onderbouw te benadrukken is in de vergunning de tekst 'logiesfunctie op de verdiepingen met horeca en ondersteunende functies in de onderbouw' toegepast.

De Toren van Oud is gelegen aan de Catsheuvel in het World Forum gebied, tussen de hoofkantoren van Europol en de Organisation for the Prohibition of Chemical Weapons (OPCW). Al vanaf de start van de ontwikkeling van het hoofdkantoor van Europol aan de Eisenhowerlaan is de aanwezigheid van de Toren van Oud en het (toekomstig) gebruik daarvan, onderwerp van gesprek tussen het Rijk en de Gemeente Den Haag. Tijdens de ontwikkeling van het gebouw is er een gezamenlijke visie op de externe veiligheid van Europol ontwikkeld en heeft het NCTB (inmiddels NCTV) in 2010 op basis van een dreigings- en veiligheidsanalyse “gecontroleerde toegang” geadviseerd ten aanzien van de Toren van Oud. In 2016/2017 heeft de NCTV in het kader van de herontwikkeling van de Toren van Oud tot short-stay facility de analyse geactualiseerd en het advies “gecontroleerde toegang” herbevestigd. In 2015 heeft de Haagse driehoek ingestemd met het gebruik van de Toren als short-stay facility. Hieraan is een aantal voorwaarden gekoppeld.

In aansluiting hierop zijn bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan ‘Zorgvliet en World Forum’ de bestemmingsdoeleinden en bouwmogelijkheden in en rondom de Toren van Oud beperkt. Op grond van deze beperkingen in het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente afspraken gemaakt met de internationale instellingen Europol en OPCW over de voorwaarden waaronder zij kunnen instemmen met de exploitatie van de toren als short-stay facility.

In het vigerende bestemmingsplan ‘Zorgvliet en World Forum’ is expliciet opgenomen dat het bestemmingsvlak aan de Catsheuvel uitsluitend voor een hotel bestemd is. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘Congrescentrum’ mogen enkel technische en/of ondersteunende ruimten ten behoeve van de bestemming ‘Gemengd-2’ onder de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ gerealiseerd worden. Het exploiteren van de onderbouw met fitness en een restaurant, niet uitsluitend bedoeld voor hotelgasten, is derhalve in strijd met dit bestemmingsplan. Er is derhalve geen sprake meer van ondersteunende ruimten.

De veiligheidseisen van Europol zijn leidend voor de aanwijzing van de bestemmingsdoeleinden en bouwmogelijkheden in en rondom de Toren van Oud. In de toelichting van het bestemmingsplan ‘Zorgvliet en World Forum’ staat daarover:

- bepaald is dat in elk bestemmingsvlak van de bestemming ‘Gemengd – 2’ niet meer dan één hotel gevestigd mag worden en daarmee ook in de Toren van Oud;
- de toegang en uitgang van het hotel in de Toren van Oud mag uitsluitend aan de zijde van de Catsheuvel gelegen zijn;
- in de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ ten behoeve van de functieaanduiding ‘Congrescentrum’, – de bebouwing op de begane grond in aansluiting op de Toren van Oud - mag uitsluitend voor technische en ondersteunende ruimten voor de bestemming ‘Gemengd – 2’ gebruikt worden. Het sluit langdurig verblijf uit;
- ook de toegang en uitgang van de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ ten behoeve van de functieaanduidingen ‘congrescentrum’ dient aan de zijde van de Catsheuvel gelegen te zijn;
- de bouwhoogte van de functieaanduiding mag maximaal 4 meter bedragen;
- om deze bouwhoogte verder te beperken, dienen de langzaamverkeerroutes middels trappen en hellingbanen tussen het dak van de parkeergarage en de Catsheuvel binnen het vlak met deze functieaanduiding aangebracht te worden.

Het Ministerie van Justitie is samen met Europol, die hun bezwaren per brief kenbaar hebben gemaakt aan het Ministerie, van mening dat de beoogde commerciële exploitatie van restaurant en fitness niet verenigbaar zijn met het vorenstaande. De gemeente als onderdeel van de driehoek is samen met het Rijk verantwoordelijk voor de externe veiligheid van Europol.

De aanvrager geeft in zijn brief van 5 september 2019 aan dat de ontsluiting van het project nog steeds via de Catsheuvel wordt ontsloten en daarvoor een hoofdingang is opgenomen aan het einde van de expeditiestraat van het World Forum complex die ongewijzigd is ten opzichte van de eerdere aanvragen voor een omgevingsvergunning.

De aanvraag voorziet echter ook in het realiseren van twee zelfstandige ontsluitingen in de buitengevel. Wij hebben er, gelet op de uitvoering in dubbele deuren, de voorgestelde indeling (o.a. situeringen van de balie en ontvangstruimte van de fitnessruimte en de bar in het restaurant direct achter deze deuren) en de directe bereikbaarheid van buiten, in plaats van via de parkeergarage (en lobby) de verwachting dat de nieuwe ontsluitingen als hoofdingang van de functies zullen fungeren.

De veiligheidseisen van Europol zijn leidend voor de aanwijzing van de bestemmingsdoelinden en bouwmogelijkheden in en rondom de Toren van Oud en daarom is in de planregels opgenomen dat de hoofdingang van de gronden met de functieaanduiding 'Congrescentrum' uitsluitend aan de zijde van de Catsheuvel gebouwd mag worden.

De bestemming van de Toren van Oud is na transformatie hotel met enkel technische en/of ondersteunende ruimten in de onderbouw. In de aanvraag is echter sprake van (deels) zelfstandige horeca en fitness in de onderbouw. Openbare horeca is volgens deze bestemming niet toegestaan. Op grond van het vigerende horecabeleid zijn er geen argumenten om op deze locatie openbare horeca mogelijk te maken. In de Horecavisie 2016 (RIS 288645) is vastgelegd dat de aandacht voor (nieuwe) horeca zich richt op de toeristische gebieden binnenstad en Scheveningen bad/haven. De Internationale Zone, waar deze locatie zich bevindt wordt beleidsmatig niet gezien als een gebied waar horeca uitbreiding gestimuleerd wordt.

Gelet op het vorenstaande werken wij niet mee aan de exploitatie van zelfstandige horeca en fitness in de onderbouw en de wijze van ontsluiting van deze nieuwe functies.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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