

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:201821862

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woningen Grote Markt 28-B, 28-C en 28-G tot hotel (4 logies-units) en het brandveilig in gebruik nemen van het hotel (4 logies-units)

Adres: Grote Markt 28G-28C-28B

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 07-11-2019

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7411000.out.pdf

Documentid: 34472305

Bestandsgrootte: 0,11



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

Zie documentenlijst

**Onderwerp**

Ontwerpbesluit Grote Markt 28b, 28C en 28G

Geachte heer/mevrouw,

Op 6 november 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de woningen Grote Markt 28-B, 28-C en 28-G tot hotel (4 logies-units) en het brandveilig in gebruik nemen van het hotel (4 logies-units).

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

Wij zijn voornemens uw aanvraag omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Brandveilig gebruik'.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken met ingang van de verzenddatum, als weergegeven op de documenten, ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

**Contact**

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd].

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

201821862/7411000

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

Diverse

Bijlage

## **Beoordeling activiteiten**

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

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

### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 4' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen van de woningen Grote Markt 28-B, 28-C en 28-G tot hotel (4 logies-units) en het brandveilig in gebruik nemen van het hotel (4 logies-units).

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de planregels van de bestemmingsplannen 'St. Jacobskerk e.o.' voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik van het pand ten behoeve van een logiesfunctie.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein, als bedoeld in artikel 5.1 onder a van het in procedure zijnde bestemmingsplan. 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.

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 ‘Bouwen’ 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 gegevens brandveiligheid**

De hierna genoemde gegevens in het kader van brandveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl). Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie;
- een uitgangspuntendocument van de ontruimingsinstallatie.

Het Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dient opnieuw ingediend te worden waarin de nieuwe situatie verwerkt is. Zo dient bijvoorbeeld de nieuwe detectiezones te worden verwerkt zoals op tekening van de detectiezones BMI staat aangegeven. De gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

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

#### **Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden**

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen.

#### **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 6.5 Tijdig vaststellen van brand**

Het uitgangspuntendocument / Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dient aangepast te worden naar de huidige situatie. Er dient aangegeven te worden dat er in relatie tot ontvluchten ruimtebewaking aanwezig dient te zijn. Ook dient er verduidelijkt te worden in welke zone de derde verdieping ligt die uitkomt in de patio, deze is in het huidige uitgangspuntendocument / Programma van Eisen niet opgenomen. Dit dient verwerkt te worden in de aan te leveren uitgangspuntendocumenten zoals voorgeschreven onder 'Nader in te dienen gegevens brandveiligheid' op pagina 3 van deze overwegingen.

### **Nadere aanwijzingen**

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke ontheffing. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

### **Vereniging van Eigenaren**

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw van het woongebouw 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>

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 4' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluserziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'
- het bestemmingsplan 'Parapluserziening (fiets)parkeren'.

De aanvraag betreft het veranderen van de woningen Grote Markt 28-B, 28-C en 28-G tot hotel (4 logies-units) en het brandveilig in gebruik nemen van het hotel (4 logies-units).

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;

- dienstverlening;
- horeca;
- hotel;
- kantoren;
- wonen.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijks beschermd stadsgezicht, als bedoeld in artikel 29 van het bestemmingsplan. Uit de beoordeling is gebleken dat met het plan geen cultuurhistorische waarden worden geschaad, aangezien het plan een interne verbouwing betreft.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de planregels van de bestemmingsplannen 'St. Jacobskerk e.o.' voor wat betreft de bouwkundige wijzigingen en het gebruik van het pand ten behoeve van een logiesfunctie.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Parapluerziening (fiets)parkeren' voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein, als bedoeld in artikel 5.1 onder a van het in procedure zijnde bestemmingsplan. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan 'Parapluerziening (fiets)parkeren' biedt een binnenplanse afwijkings-mogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen het pollergebied. Binnen dit gebied is het zeer onwenselijk om nieuwe parkeervoorzieningen te realiseren waardoor extra autoverkeer het gebied in moet rijden. Vanwege de zeer beperkte autobereikbaarheid en het vorenstaande zijn wij voornemens het centrumgebied binnen de pollers aan te wijzen als een 'uitzonderlijk gebied' als bedoeld in artikel 4.3.1 van de Nota parkeernormen Den Haag. Daarmee zou volgens de parkeernota een lagere parkeereis gesteld kunnen worden. Vooruitlopend op deze aanwijzing verlenen wij, conform eerdere bouwplannen de afgelopen jaren in het voetgangersgebied in het centrum vrijstelling van de parkeernormen als bedoeld in artikel 5.1, onder a van het bestemmingsplan.

### **Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

**Op basis van de beoordeling van de aanvraag 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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'.**

### **Activiteit 'Brandveilig gebruik'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de brandveiligheidsvoorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
201821862/7411000

De aanvraag betreft het veranderen van de woningen Grote Markt 28-B, 28-C en 28-G tot hotel (4 logies-units) en het brandveilig in gebruik nemen van het hotel (4 logies-units).

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: 47 personen;
2. Het bouwwerk mag in gebruik worden genomen als Logiesfunctie;
3. Bij de registratie zijn de volgende documenten van toepassing:
  - Plattegronden, gevels en doorsnede tek.nr. AOV2-SET-A2-01 t/m 21 d.d. 02-22-2019;
  - Foto's, details en renvooi tek.nr. AOV2-SET-A3-01 t/m 03 d.d. 02-22-2019;

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

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de brandveiligheidsvoorschriften van het Bouwbesluit 2012.

### **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'.**

### **Nadere aanwijzing**

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.

Wanneer men, al dan niet van tijdelijke aard, het voornemen heeft het bouwwerk op een andere wijze in gebruik te nemen, dient het bevoegd gezag hier tijdig van op de hoogte te worden gebracht. Mogelijk dient men als gevolg van dit voornemen een nieuwe vergunning of melding brandveilig gebruik in te dienen.