

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202020712

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het wijzigen van het gebruik van het hotel Groot Hertoginnelaan 40 naar 3 woningen

Adres: Groot Hertoginnelaan 40

Datum Besluit (P) (GG): 22-03-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7885134.out.pdf

Documentid: 35502317

Bestandsgrootte: 0,09



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Groot Hertoginnelaan 40

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 1 december 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van het hotel Groot Hertoginnelaan 40 naar 3 woningen.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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 activiteit moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin voor de activiteit de beoordeling en advisering zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

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

Kosten

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van een activiteit bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en brandveilig gebruik een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202020712/7885134

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202020712/7885134

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

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 activiteit)

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 'Duinoord'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Duinoord' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Horeca', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'hotel' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Duinoord' bestemd voor:

- Horeca in de categorie 'licht' van de bij dit bestemmingsplan behorende staat van horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 1 van de regels.
Ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel' is op deze gronden tevens een hotel toegestaan.

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

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 7.1 van het bestemmingsplan 'Duinoord' voor wat betreft het gebruik als wonen omdat dit niet is toegestaan op voor 'Horeca' bestemde gronden.

Op grond van het bestemmingsplan 'Duinoord' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. 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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn niet bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Op basis van de Wet geluidhinder hebben wij het akoestisch onderzoek beoordeeld.

De aanvraag betreft het veranderen van een gedeelte van het hotel (een 5-tal hotelkamers) naar 3 woningen. Het bouwplan bevindt zich in de zone van de Groot Hertoginnelaan. Volgens de in het rapport opgenomen figuur met de indicatieve geluidbelasting is dat op de planlocatie tussen de 60-64 dB. Dit zijn echter indicatieve waarden (van atlasomgeving.nl) en kunnen alleen gebruikt worden als een planlocatie volgens deze indicatie ruim onder de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder ligt. Dat is hier niet het geval en een akoestisch onderzoek conform de Standaardmethode 2 (SRMII) is noodzakelijk.

De conclusie uit het rapport dat het plan niet kan voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid omdat 1 woning geen geluidluwe zijde heeft is niet correct. Voor eenzijdig georiënteerde 1 en 2 kamer woningen kan voor maximaal 50% van de woningen worden afgeweken van de voorwaarde van een geluidluwe zijde. Het akoestisch onderzoek zal moeten aantonen of daar in dit geval sprake van is. Wij hebben u in de gelegenheid gesteld om voor 10 maart 2021 een akoestisch onderzoeksrapport conform de Standaardmethode 2 (SRMII) aan te leveren. Van deze gelegenheid heeft u geen gebruik gemaakt.

De locatie is gelegen in een omgeving met voornamelijk woningen. De voorgestelde woningen zijn dan ook goed mengbaar met de aangrenzende functies. Vanuit beleidsmatig oogpunt is het initiatief voorstelbaar want Den Haag kampt met een woningtekort. Er moeten meer woningen worden gebouwd om de bevolkingsgroei op te vangen. (Woonagenda 2020-2023). Ook het hotelbeleid kent geen restricties, in die zin dat er geen beleid met betrekking tot behoud of onttrekking van hotelkamers is. Het hotelbeleid is erop gericht om voldoende passende hotelkamers te faciliteren in lijn met de Economische visie en de Strategie Toerisme. Gegeven de relatief grote planvoorraad en de oplevering van nieuwe hotelkamers elders in de stad, zal er geen ernstig tekort aan accommodatievoorzieningen ontstaan door dit initiatief.

Op basis van de bovenstaande toetsing hebben wij vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de eisen om het hotel te veranderen in 3 woningen. Echter, omdat niet is aangetoond dat het plan voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid zijn wij niet bereid de afwijking voor de strijdigheid van de functiewijziging aan u toe te kennen.

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 recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie met functiewijziging van hotel naar wonen. De oude parkeerbehoefte bedraagt 2,5 parkeerplaatsen op het maatgevend moment avond-nacht. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 2,1 parkeerplaatsen op hetzelfde maatgevend moment. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte -0,4 parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een afname op het maatgevend moment avond-nacht. Wij zien daarom af van het stellen van een parkeereis.

De aanvraag voldoet daarmee aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.