

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202109690

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het tijdelijk veranderen van de functie van het hotel Badhuisweg 1A tot 3 woningen voor kamergewijze verhuur voor een periode van 2 jaar

Adres: Badhuisweg 1

Datum Besluit (P) (GG): 07-09-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8046459.out.pdf

Documentid: 35883432

Bestandsgrootte: 0,10



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Badhuisweg 1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 2 juni 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijk veranderen van de functie van het hotel Badhuisweg 1A tot 3 woningen voor kamergewijze verhuur voor een periode van 2 jaar.

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 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 artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van deze wet, met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202109690/8046459

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

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.

Tenslotte wijzen wij u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van de vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u erop 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 activiteit)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie V, nummer 1968.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Westbroekpark en Belgisch Park'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Renbaankwartier' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Horeca' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waterstaat - Waterkering' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluerziening (fiets)parkeren'.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hotels;
- b. dienstverlening;
- c. (on)gebouwde parkeervoorzieningen;

en ter plaatse van de aanduiding:

- d. 'disco' tevens voor discotheek,
- e. 'horeca tot en met horecategorie 2' tevens voor horeca in de categorie 'Middelzwaar';
- f. 'horeca tot en met categorie 3' tevens voor horeca in de categorie 'Zwaar';
- g. 'maatschappelijk' tevens voor een zorghotel,

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

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.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de in het Rijksbeschermd stadsgezicht Westbroekpark/Belgisch Park beschreven toelichting op het aanwijzingsbesluit, zoals opgenomen in bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan 'Renbaankwartier'.

De voor 'Waterstaat-waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en verbetering van de waterhuishouding door middel van dijken, kades en dijksloten, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Paraplulherziening (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 functiewijziging van hotel naar 3 woningen voor kamergewijze verhuur voor een periode van maximaal 2 jaar. De oude parkeerbehoefte bedraagt 5,82 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren avond-nacht. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 5,63 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid voor het parkeren avond-nacht. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte -1,83 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een afname op het maatgevend moment. Er is daarmee geen sprake van een parkeereis.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Paraplulherziening (fiets)parkeren'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 11, lid 11.1 van het bestemmingsplan 'Renbaankwartier' voor wat betreft het gebruik als woning waar dit niet is toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan 'Renbaankwartier' 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 planregel.

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

Woonagenda 2020-2023 (RIS 305711)

In de woonagenda 2020-2023 (RIS 305711) is aangegeven dat de uitstroom naar zelfstandige woningen bij doelgroepen uit een maatschappelijke opvang beter is voor de re-integratie. Naast dat dit kan leiden tot lagere gemeentelijke lasten zorgt de uitstroom ook voor kortere wachtlijsten voor deze instellingen. Hierdoor kunnen anderen weer instromen wat de leefbaarheid in de wijken weer ten goede komt. Er wordt dan ook gesteld dat er meer aanbod van woonruimte nodig is om de uitstroom te vergroten. Deze ontwikkeling draagt hier tijdelijk aan bij.

Woonvisie

In de woonvisie (RIS 296833 2017-2030) wordt aangegeven dat er goede huisvesting voor kwetsbare doelgroepen benodigd is. Dit vraagt om diversiteit en flexibiliteit in woonvormen en voldoende tijdelijke en/of zelfstandige woonruimte. Deze beoogde ontwikkeling draagt hier tijdelijk aan bij. Eveneens draagt deze ontwikkeling bij aan het Actieprogramma Dak- en Thuisloze jongeren (RIS 307572).

Hotelstrategie Den Haag, Check in The Hague: Roomservice 2.0 (RIS 260889)

Vanuit het vigerende hotelbeleid (Check in The Hague: Roomservice 2.0 (RIS 260889) is ervoor logiesfuncties geen onttrekkingsbeleid. Dit houdt in dat het onttrekken van hotels geen beleidsmatige belemmering vormt.

Motie 'Snoeien in planvoorraad hotels' (RIS306827)

Op 4 en 5 november 2020 is eveneens de Motie "Snoeien in planvoorraad hotels" (RIS306827) vastgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat de hotelsector flink wordt geraakt door de coronacrisis en dat het verwachte herstel pas over 3 tot 5 jaar wordt verwacht.

Daarbij wordt aangegeven door de afdeling van Koninklijke Horeca Nederland (brief aan college van 16 maart 2020) dat nieuwe toetreders op de hotelmarkt gereguleerd moet worden en daar waar mogelijk beperkt. De huidige plancapaciteit en planvoorraad aan nieuwe hotels voorziet in de behoefte op de middellange termijn. Het gebruik van hotels loslaten vormt daarom geen beleidsmatige belemmering. Zowel in de kadernota 2030+ (RIS 303550) als in de strategie toerisme (RIS 302975) is gesteld dat er voldoende hotelcapaciteit moet zijn om onze toeristische ambities te realiseren. De huidige planvoorraad van hotelontwikkelingen voorziet in de geschatte toekomstige behoefte. Ook door Covid 19 blijft de vraag naar hotelkamers achter, dit is tijdelijk van aard. Door het tijdelijk onttrekken van deze hotelfunctie worden er geen negatieve effecten verwacht. Dit geldt in het bijzonder voor het gebied Scheveningen, waar het gaat om een seizoen dynamiek. Dit houdt in dat er buiten het hoogseizoen lage bezettingsgraden zijn. De ontwikkeling voldoet om bovenstaande redenen aan de uitgangspunten en doelstellingen die zijn vastgesteld in de vigerende beleidsnota's.

Conclusie:

Ondanks de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan Renbaankwartier (vastgesteld op 27-6-2013) past de beoogde ontwikkeling goed binnen de vastgestelde beleidsnota's. De ontwikkeling draagt zo tijdelijk bij aan het voorzien van zelfstandige huisvesting van jongeren uit een maatschappelijke opvang wat de re-integratie ten goede komt. Bovendien is er geen onttrekkingsbeleid voor logiesfuncties, zoals gesteld in het vigerende beleid rondom hotels (Check in The Hague: Roomservice 2.0 (RIS 260889)).

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 kan worden verleend.

Nadere aanwijzingen

Direct na het verstrijken van de aangegeven termijn bent u verplicht het gebruik te beëindigen.

Overige vergunningen en toestemmingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten heeft u wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen nodig. Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het (ver-) plaatsen of veranderen van brand- en/of dragende scheidingsconstructies.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202109690/8046459

Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.
Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.
De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan vier wooneenheden.
Op 20 juli 2021 is door de Veiligheidsregio Haaglanden onder kenmerk 2021072042750 de gebruiksmelding positief afgedaan.