

## Documentenlijst Besluit (P) (GG)

### Algemene informatie:

Dossier:202207464

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gewijzigd uitvoeren van de vergunning (201704695/6505302 d.d. 18-10-2017) en de wijzigingsvergunning (201823946/7090689 d.d. 21-02-2019) voor het veranderen van het kantoor Stationsplein 73-75, Stationsweg 172-182 en Zuylichemstraat 25-37 tot hotel en 66 appartementen waarbij de wijziging bestaat uit een andere verdeling van het aantal woningen en hotelkamers, een gewijzigde uitvoering van de gevel en een geringe toename in het bouwvolume

Adres: Zuylichemstraat 25 / Stationsweg 176 / Zuylichemstraat 29-35-37 / Stationsweg 180 / Stationsplein 75 / Stationsweg 174-178 / Stationsplein 73 / Stationsweg 182-172

Datum Besluit (P) (GG): 14-11-2022

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8474152.out.pdf

Documentid: 36831498

Bestandsgrootte: 0,15



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

Zie documentenlijst

**Onderwerp**

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Stationsplein 73-75, Stationsweg 172-182 en Zuylichemstraat 25-37

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202207464/8474152

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**

Diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 25 april 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gewijzigd uitvoeren van de vergunning (201704695/6505302 d.d. 18-10-2017) en de wijzigingsvergunning (201823946/7090689 d.d. 21-02-2019) voor het veranderen van het kantoor Stationsplein 73-75, Stationsweg 172-182 en Zuylichemstraat 25-37 tot hotel en 66 appartementen waarbij de wijziging bestaat uit een andere verdeling van het aantal woningen en hotelkamers, een gewijzigde uitvoering van de gevels en een geringe toename in het bouwvolume.

Uw aanvraag omvat de activiteit '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 activiteit kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, de 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 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

**Gemeente Den Haag**

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op [www.mijnindenhaag.nl](http://www.mijnindenhaag.nl)

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

[www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)



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)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Logiesfunctie' en 'Woonfunctie' vastgesteld.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Stationsbuurt' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' en de (functie)aanduiding 'Detailhandel en horeca t/m categorie 2' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De verleende omgevingsvergunning van 18 oktober 2017, met kenmerk: 201704695/6505302 en de wijzigingsvergunning van 21 februari 2019, met kenmerk: 201823946/7090689 voor het veranderen van het kantoor Stationsplein 73-75, Stationsweg 172-182 en Zuylichemstraat 25-37 tot hotel en 66 appartementen;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Stationsbuurt' bestemd voor kantoren. De logiesfunctie en de woonfunctie wijken af van de kantoorbestemming. Echter, met de verleende vergunning van 18 oktober 2017 is hiervoor afwijking verleend.

Gebleken is dat de aanvraag voor het wijzigen van de eerder verleende vergunning niet in strijd is met de regels van het bestemmingsplan 'Stationsbuurt'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen CID En Binckhorst Den Haag 2020 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Er is sprake van een verbouwsituatie met een bestaande autoparkeervraag van 24,88 parkeerplaatsen waarbij is uitgegaan van dubbelgebruik conform artikel 3:1. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is werkdag-avond. De nieuwe autoparkeervraag bedraagt 13,13 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren werkdag-avond. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag -11,75 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een afname op het maatgevend moment conform artikel 3:2.

De aanvraag voorziet in 29 parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en/of 4:2 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. Daarbij geldt dat een ruimte voor het parkeren van een personenauto afmetingen moet hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's conform NEN2443. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen hierdoor niet in aanmerking voor een bewoners- en/of bedrijfsparkeervergunning.

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 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016, de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. Het

hotel wordt voorzien van minder kamers dan de bestaande situatie. De fietsparkeerbehoefte voor het hotel is daarom afgerond 0 fietsparkeerplaatsen. Conform artikel 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 ligt de ondergrens voor het bepalen van de fietsparkeereis op 10 of 30 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerbehoefte ligt onder deze grens. Er is daarmee geen sprake van een fietsparkeereis.

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

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

#### **Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 1 juni 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Het advies luidt als volgt:

#### **Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

*"In het eerder vergunde plan bleef enkel het casco van het voormalige kantoorpand behouden en werd het pand opgetopt en in zijn geheel van een nieuwe gevel voorzien.*

*Het nu voorliggende gewijzigde voorstel gaat echter voor de eerste drie lagen uit van behoud en bekleding van de bestaande gevel en wordt het volume op de hoek verder 'uitgevuld'. Deze wijzigingen hebben een grote impact op het gevelbeeld.*

*Het plan kende eerder een opener en meer gelaagde gevel met in opzet en architectuur een verwantschap met het blok aan de overzijde, waarmee het een 'poort' tot de stad vormt.*

*Met de voorgestelde wijzigingen verandert die verwantschap. Het gevelbeeld is veel geslotener geworden. Samen met het uitvullen van de massa leidt dit tot een monolithisch beeld dat samen met de lichte zandkleur zorgt voor een contrast met de omgeving en maakt dat het plan zich daarvan loszingt. Dit wordt nog eens versterkt door de terugliggende, donkere en gedrukte plint die maakt dat het gebouw niet meer landt op het maaiveld.*

*Het eerder vergunde plan maakt slim gebruik van schaal, met meer gedifferentieerdheid en een variabele luchtlijn, waarmee het plan zich hechtte aan zijn omgeving. Het voorliggende plan verliest een laag en raakt daardoor onthecht.*

*De veelheid aan materialen maakt de gevel hybride. De commissie wijst erop dat keramische steen strips bouwtechnisch waarschijnlijk niet meer vergund kunnen worden en dat met minerale steen strips niet het voor deze prominente plek vereiste hoogwaardige gevelbeeld behaald kan worden.*

*Het creëren van meer 'licht, lucht en ruimte' en iets van een gemeenschappelijk programma in het nu erg volle woonprogramma met rondgaande corridors, zou ook in het gevelbeeld voor iets meer ontspanning kunnen zorgen."*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. U heeft hier van gebruik gemaakt en gewijzigde tekeningen ingediend.

**Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 24 augustus 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Het advies luidt als volgt:

**Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

*“Hoewel er getracht is met een differentiatie in de verfijningsgraad van het gevelgrid en met het optrappen van het volume aan te sluiten bij de pandsgewijze bebouwing, ziet de commissie de eerder geuite zorgen met de voorgestelde wijzigingen niet weggenomen.*

*Het bestaande pand vormt in volumeopbouw en architectonische uitwerking een gelaagde overgang tussen de schaal van de panden aan de Stationsweg naar die van het Station, vastgehouden de hoek om. De commissie mist in het nu voorliggende voorstel die geleidelijkheid en gelaagdheid. Er ontstaat een groot blok dat zich niet goed verhoudt tot zijn omgeving, noch tot het blok aan de overzijde.*

*Hoewel het aantal materialen is gereduceerd en er in kleur een verwantschap is gezocht met het pand aan de overzijde, mist die verwantschap in de materialisatie. Met de nu voorgestelde verschraling ten opzichte van het eerder vergunde plan - van aluminium naar kunststof puien, van een steenstrip gevel naar vezelcementplaat - kan de commissie op deze voor de stad belangrijke plek niet instemmen.*

*De commissie beoordeelt het voorstel als een verarming ten opzichte van het eerder vergunde plan, zowel in de opbouw van de volumes als in architectuur en materiaalgebruik. De robuustheid die het plan bezat is verloren.”*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. U heeft hier van gebruik gemaakt en gewijzigde tekeningen ingediend.

**Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 5 oktober 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Het advies luidt als volgt:

**Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

*“Hoewel er met enige differentiatie in de verfijningsgraad van het gevelgrid en het creëren van iets meer reliëf in de gevel is gereageerd op de eerdere bezwaren, mist het voorstel nog steeds de*

*overtuigingskracht en de geleidelijkheid in de aansluiting op de omgeving die de bestaande bouw en het eerdere geaccordeerde voorstel wel kennen.*

*Het uitvullen van het volume - en daarmee het verdwijnen van het geleidelijk optrappende volume aan de Stationsstraat – beoordeelt de commissie negatief. Door de toename van het volume op deze overgang sluit het blok onvoldoende aan bij de naastgelegen pandsgewijze kleinschalige historische bebouwing. De commissie constateert dat het plan in de impressie in maat niet correspondeert met de werkelijke maat.*

*Door het grote contrast tussen plint, middenbouw en optopping mist het voorstel de coherentie van de bestaande bebouwing. De commissie pleit voor een minder groot contrast en wel variatie in de compositie binnen één sterk concept. De beplating van de opbouw steekt nu schraal af tegen de materialisatie van de onderbouw.*

*Ten aanzien van de beoogde dieptewerking van het gevel reliëf, geeft de commissie mee dat deze in de getoonde referenties goed is, maar dat dit in het voorliggende voorstel nog onvoldoende overtuigend is.*

*Dat de bestaande structuur behouden blijft is positief. De voorgestelde materialisering van de gevel in keramische steen trips is denkbaar, maar de commissie pleit voor de uitstraling van volle steen. Deze mag het beoogde reliëf van de gevel echter niet afzwakken. Als keramische steen strips bouwtechnisch niet vergund kunnen worden, dan is een minerale steenstrip op deze prominente plek onacceptabel. De metalen neggen zwakken het voorstel in robuustheid af.*

*Het optisch ‘optillen’ van de hoek mist in architectonische zin overtuigingskracht. Programmatisch is hier geen aanleiding om de hoek te verbijzonderen. Het minder zwaar uitvoeren van de overgang tussen plint en bovenbouw kan wel helpen om de plint voornamer te krijgen en meer bij de bovenbouw te betrekken, evenals door verschil in reliëf.*

*Tot slot vraagt de commissie om van de binnenhoven ook aantrekkelijke leefruimtes te maken op deze belangrijke plek in de stad. De grote hoogte van de hoven in combinatie met de beperkte maat maakt dat dit extra inspanningen vraagt en de commissie pleit daarom voor het betrekken van een landschapsarchitect.”*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. U heeft hier van gebruik gemaakt en gewijzigde tekeningen ingediend.

#### **Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 oktober 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

Het advies luidt als volgt:

#### **Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

*“Met de voorgestelde wijzigingen is goed gereageerd op de eerder gemaakte opmerkingen.*

*Zo wordt het volume aan de kleinschalige historische bebouwings-zijde niet langer uitgevuld. Hiermee wordt het positief gewaardeerde geleidelijk optrappen van het bestaande volume aan de Stationsstraat weer voldoende overtuigend teruggebracht in het nieuwe plan.*

*De gevel is rustiger geworden. De hoek wordt niet langer opgetild en de dieptewerking is overtuigend. Door de kleurstelling van de optoppingen wordt het blok meer een geheel.*

*De commissie heeft echter nog een drietal aandachtspunten:*

- *De entree overtuigt nog niet. Deze is te mager in maat en uitwerking voor een gebouw van deze omvang;*
- *Reclame-uitingen en signage dienen in het plan te worden geborgd;*
- *Het voorstel voor de binnentuinen van de hoven moet nog verder uitgewerkt.*

*Het voorstel dient nog in bouwtechnische tekeningen, inclusief detaillering en bemonstering, te worden geborgd en ter goedkeuring worden voorgelegd. Ook de gevel aan de Zuylichemstraat dient nog te worden uitgewerkt.”*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. U heeft hier van gebruik gemaakt en gewijzigde tekeningen ingediend.

### **Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 2 november 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

Het advies luidt als volgt:

### **Akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

*“Op 19 oktober 2022 heeft de commissie in hoofdlijnen ingestemd met de opzet en de architectuur van de transformatie van dit gebouw. De toen genoemde aandachtspunten zijn goed opgepakt en opgelost.*

*De nu dubbelhoge entree aan het Stationsplein doet mee in de ritmiek en systematiek van de gevel, maar is tegelijkertijd herkenbaar als dé entree van dit gebouw. De commissie pleit voor het openen van de gang van de eerste verdieping naar de dubbelhoge entreerimte.*

*Ook de suggestie van een naam aanduiding in de vorm van open belettering tegen de band boven de entree, binnen het gevelgrid doet mee in de samenhang van het gebouw en valt op. Belangrijk is dat de reclamevoering van de commerciële ruimten in de rest van de plint op dezelfde manier worden aangebracht. Dit vraagt een aanpassing van de huidige situatie.*

*De commissie spreekt haar waardering uit voor het groenontwerp van de twee patio's, dat mooi gebruik maakt van de bijzondere groeiomstandigheden en van het verschil tussen de twee patio's. Zij pleit voor meer hoogte in het groen, hogere beplanting en/of gevelgroen, om de forse hoogte van de patio's te nuanceren. De commissie begrijpt dat de gevels van de gemeenschappelijke ruimte die grenst aan de twee buitenruimten zo transparant mogelijk worden.*

*Uitwerking van de reclamevoering en de patio's (gronddekking, watertoevoer en -afvoer) ontbreekt nog en is nog niet integraal. Daarnaast vraagt de commissie de set details nogmaals door te lopen en aan te vullen met bijvoorbeeld alle typen draaiende delen, hekwerken en de aansluitingen van de gevels op het maaiveld. De nieuwe gevels lijken nu een mooie stevigheid en verfijning te hebben. Om*

*dit waar te maken is een volledige borging van het ontwerp onmisbaar. Aanvullende details dienen ter nadere goedkeuring te worden voorgelegd.”*

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

### **Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’**

**Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

**Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:**

**Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.**

**Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de voorschriften en bepalingen als opgenomen in de omgevingsvergunning van 18 oktober 2017, met kenmerk: 201704695/6505302 en de wijzigingsvergunning van 21 februari 2019, met kenmerk: 201823946/7090689.**

### **Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**

#### **Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens**

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, 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.

- de constructieve tekeningen en berekeningen in uitvoeringsfase;

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

#### **Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens**

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur over de noodzaak van aanvullingen op en/of aanpassingen van het ingediende bouwveiligheidsplan. Het aangepaste bouwveiligheidsplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten zijn goedgekeurd.

### **Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens**

De hiernavolgende gegevens dienen, indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt, te worden overlegd. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken.

### **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;
- Het bouwveiligheidsplan;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

#### **Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen**

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- Het straatpeil is uitgezet.

#### **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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

### **Artikel 2.11 Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook**

Gebruikers moeten enige tijd worden beschermd tegen een brand die elders in het gebouw kan ontstaan. Daarom moet een brandcompartiment uit één of meerdere subbrandcompartimenten bestaan. Er gelden aanvullende maatregelen voor mensen die slapen of die niet zelfstandig kunnen vluchten.

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

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben waarmee brand tijdig kan worden ontdekt, zodat veilig kan worden gevlucht.

U moet de volgende maatregel nemen:

Een deel van het bouwwerk is een logiesfunctie. Op basis van de in artikel 6.20 lid 1 genoemde bijlage 1

moet een logiesfunctie een brandmeldinstallatie hebben. In het brandveiligheidsrapport is de omvang “volledige bewaking” aangegeven met doormelding aangegeven. In overleg met de brandweer moeten de plaats van het brandweerpaneel en de overige uitgangspunten van de installatie worden bepaald.

### **Artikel 6.6 Vluchten bij brand**

Op basis van artikel 6.23 is een ontruimingsalarminstallatie vereist voor de logiesfunctie. Het signaal moet bij een melding hoorbaar zijn in de hotelkamers en de gangen. Naar mening van de VRH is dit niet verenigbaar met de woonfuncties op dezelfde bouwlaag (direct grenzend aan de vluchtroute van de logiesfunctie). Hier zal het ontruimingsalarm naar alle waarschijnlijk ook hoorbaar zijn.

U moet de volgende maatregel nemen”

Er moet worden toegelicht hoe, er ten tijde van een calamiteit wordt ontruimd (zie ook 7.11a).

### **Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder**

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloopterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient er rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden;
- Trillingen veroorzaakt door bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten, overeenkomstig de Wet geluidhinder, niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen” 2006;
- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

### **Nadere aanwijzingen**

#### **Met betrekking tot brandveiligheid**

De brandveiligheidsadviseur geeft aan dat met een capaciteitsberekening voldoende is aangetoond dat op een veilige manier kan worden gevlucht. De VRH heeft geen vragen met betrekking tot de vluchtcapaciteit, maar voorziet problemen bij deze vorm van functiemenging. Bij een calamiteit in het gebouw is naast de totaal verschillende ontruimingsconcepten van de beide aanwezig gebruiksfuncties ook de mogelijkheid aanwezig dat de hulpdiensten op basis van tegenstrijdigheden niet de juiste inzet tactiek kunnen bepalen.

In het brandveiligheidsrapport wordt verwezen naar artikel 2.94b lid 4 en de daaruit volgende eis van R200. De brandveiligheidsadviseur geeft aan deze eis op basis van de nog bestaande vergunning en het daarbij geldende niveau niet toe te passen. Of de eis juridisch niet van toepassing is, is niet ter beoordeling van de VRH. Wel is de VRH van mening dat uit oogpunt van brandveiligheid toch aan de

eis zou moeten worden voldaan. Uit onderzoek naar rookverspreiding is gebleken dat de vluchtveiligheid aanzienlijk wordt verbeterd bij het toepassen van de R200 eis. De VRH adviseert de toepassing van deze eis te heroverwegen, mede omdat deze sinds 1 juli 2021 is opgenomen in de bouwregelgeving.

Bovenstaande tekst is een risicogericht advies. De gemeente bepaalt het toets niveau. Echter in een reactie stelt de aanvrager niet mee te gaan in het advies van de VRH omdat de eis op basis van bestaande bouw niet van toepassing is. Naar mening van de VRH is er echter geen sprake van het toets niveau bestaande bouw.

In beginsel is er bij transformatie inderdaad sprake van het toetsen aan bestaande bouw van de nieuwe functie.

Echter als er dingen gewijzigd worden, dan is er sprake van verbouw. Artikel 2.95 lid 2 geeft een specifiek verbouw niveau voor de “andere woonfunctie” en verwijst daarvoor naar artikel 2.94b.

Dit is geen eis op grond van het Bouwbesluit 2012 maar wel wenselijk vanuit nieuwe regelgeving.

## **Artikel 7.2 Veilig vluchten bij brand**

Bij het gebruik van een bouwwerk moet bij brand veilig kunnen worden gevlucht.

Op basis van 7.11a moeten in de logiesfunctie voldoende personen aanwezig zijn om de ontruiming bij brand voldoende snel te laten verlopen. Er moet onderbouwt worden hoe de ontruiming moet verlopen. Hoe wordt rekening gehouden met de woonfuncties. Worden die mee ontruimd? Hoe wordt de situatie gecommuniceerd naar de hulpdiensten die tijdens een calamiteit ter plaatse komen?

## **Nog in te dienen gegevens**

U moet de volgende gegevens ter goedkeuring aanbieden voordat u met de uitvoering begint:

- Programma van eisen brandmeldinstallatie;
- Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie;
- Onderbouwing dat wordt voldaan aan artikel 7.11a.

## **Brandveilig gebruik**

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het bouwbesluit van toepassing.

Vanuit de activiteit bouwen zijn daarbij de volgende voorwaarden van toepassing:

- Voor het opgegeven gebruik is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik vereist.

## **Intrekking omgevingsvergunning**

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit ‘Bouwen’ onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

## **Overige vergunningen en toestemmingen**

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin nachtverblijf of dagverblijf zal worden verschaft overeenkomstig artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 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](http://www.omgevingsloket.nl).

Wij wijzen u erop, dat op enig moment de Omgevingswet in werking zal treden. Het aanvragen van een omgevingsvergunning en de daarbij behorende vergunningprocedure zullen met de komst hiervan wijzigen.

### **Bouwbesluit 2012**

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://www.omgevingsloket.nl)

### **Melding Brandveilig gebruik**

Indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen waarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn, of indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan vier wooneenheden, is een melding Brandveilig gebruik vereist.

Voor informatie hierover kunt u bellen met de Brandweer via telefoonnummer (088) 886 8000 of de website raadplegen: <https://www.brandweer.nl/brandveiligheid/gebruiksmelding-brandveiligheid>  
De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

### **Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag**

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

### **Parkeernormering studentenwoningen**

Bij de beoordeling van de parkeerbehoefte en parkeereis is uitgegaan van de (lage) parkeernorm behorende bij de in de aanvraag opgegeven functie 'studentenwoning'.

Indien dit gebruik wijzigt tot bijvoorbeeld een reguliere (starters-) woning, dient er opnieuw een aanvraag om omgevingsvergunning te worden ingediend.

### **Bouwplaatsinrichting**

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.