

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201920314

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van het kantoor Prinsegracht 53 tot logiesgebouw en het brandveilig in gebruik nemen

Adres: Prinsegracht 53

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 13-02-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7513605.out.pdf

Documentid: 34652476

Bestandsgrootte: 0,08

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Prinsegracht 53

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201920314/7513605

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte heer/mevrouw,

Op 15 oktober 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van het kantoor Prinsegracht 53 tot logiesgebouw en het brandveilig in gebruik nemen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Brandveilig gebruik en Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 19 februari 2020 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]

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'. De aanvraag heeft betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijksmonumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Westeinde 1^e herziening', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd – 3' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', waar ter plaatse van uw initiatief algemene regels van toepassing zijn;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van voertuigen en fietsen op eigen terrein gelet op het volgende:

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. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen wijzigt van dag naar nacht.

De oude parkeerbehoefte in het oude maatgevende moment bedraagt 2,69 parkeerplaatsen en in het nieuwe maatgevende moment bedraagt de oude parkeerbehoefte 0,14 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 2,95 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte gesaldeerd 2,95 parkeerplaatsen en is er sprake van een toename op het maatgevende tijdstip.

De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

De parkeerdruk rondom dit adres ligt tussen de 80 en 90%, de gesaldeerde parkeerbehoefte is lager dan 3. De fietsparkeerbehoefte is lager dan 10.

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

Echter is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Westeinde 1^e herziening' voor wat betreft het verbod op het gebruik als logiesfunctie.

Op grond van het bestemmingsplan 'Westeinde 1^e herziening' is het niet mogelijk deze afwijkingen 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 bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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.

Het bouwplan betreft een interne verbouwing waardoor geen advies is ingewonnen bij de Welstands- en Monumentencommissie.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit 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 deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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 omtrent de noodzaak van een bouwveiligheidsplan.

Indien van toepassing dient u het bouwveiligheidsplan uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

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 (indien van toepassing).

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.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

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>

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

Bouwplaatsinrichting

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

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan ‘Westeinde 1^e herziening’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd – 3’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Cultuurhistorie’ en ‘Waarde – Archeologie’ zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’, waar ter plaatse van uw initiatief algemene regels van toepassing zijn.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan ‘Westeinde 1^e herziening’ voor wat betreft het verbod op het gebruik als logiesfunctie.

Op grond van het bestemmingsplan ‘Westeinde 1^e herziening’ is het niet mogelijk deze afwijkingen 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 bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

Planologisch

Het vigerende bestemmingsplan is ruim opgezet en er zijn al door het gehele pand verschillende functies mogelijk. Door het gehele pand zijn naast wonen ook kantoren, dienstverlening, culturele voorzieningen en welzijnsvoorzieningen toegestaan. Het pand is niet specifiek voor één bepaald doeleinde bestemd. Ook is het voor zowel een publieksfunctie als een niet-publieksfunctie bestemd. Dit plus het feit dat een logiesfunctie op deze locatie aansluit bij de uitgangspunten uit de Hotelstrategie en het Binnenstadsplan leidt er toe dat er met de bestemmingswijziging mee kan worden gewerkt.

Kantorenstrategie

Conform de kantorenstrategie Den Haag 2018-2025 de gebruiker centraal 2.0 RIS300807, 2018) is transformatie van kantoren onder de 1500 m2 toegestaan. Dit pand is kleiner dan 1500 m2. Op basis van de hotelstrategie (Roomservice 2.0 RIS 260889) is het vanuit een ruimtelijk perspectief wenselijk dat er wordt gekozen voor transformatie van leegstaande bebouwing en staat de gemeente positief tegenover initiatieven in de toeristische kerngebieden. Dit initiatief voldoet aan bovengenoemde criteria vormt een welkome aanvulling op het reeds bestaande budgetsegment.

Hotelstrategie

Het pand staat in het toeristisch speerpuntgebied Binnenstad volgens de Hotelstrategie (RIS 260889). De concentratie van hotels en logiesfuncties dient plaats te vinden in deze toeristische gebieden. Het initiatief sluit aan bij de uitgangspunten uit de Hotelstrategie.

Binnenstadsplan

Het Binnenstadsplan heeft sfeergebieden waar ambities worden gesteld voor die sfeergebieden. Het pand (en de Prinsegracht) ligt op de grens van het sfeergebied Het Oude Centrum en het Westeinde. Voor deze gebieden is onder andere de ambitie om de toeristische betekenis te vergroten (vooral voor het Oude Centrum). Daar hoort ook het versterken van het hotel/logies aanbod bij. Het initiatief draagt hier aan bij.

VNG Bedrijven- en Milieuzonering

Een hotelfunctie in het pand zal omliggende panden en percelen niet in hun gebruiksmogelijkheden beperken. Een hotel valt onder functiemengingscategorie A. Eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen woningen en bedrijven zijn daarbij toereikend en de logiesfunctie kan aanpandig aan woningen worden gerealiseerd.

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.

Activiteit 'Brandveilig gebruik'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Op basis van de aanvraag omgevingsvergunning 'Brandveilig gebruik' bestaat er geen bezwaar tegen de uitvoering hiervan. Aan de hand van de aanvraag zijn de volgende zaken vastgesteld:

- Het bouwwerk is in gebruik of zal in gebruik worden genomen als Logiesfunctie in een logiesgebouw.
- Het maximaal gelijktijdige aantal aanwezige personen in het bouwwerk bedraagt 30 personen.

Op 17 december 2019 heeft de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) een positief advies uitgebracht. Wij nemen het advies van de VRH over.

Er zijn in het kader van brandveiligheid geen bezwaren de vergunning te verlenen.

Eindoordeel activiteit 'Brandveilig gebruik'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' op basis van artikel 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen installatiegegevens

De onderstaande gegevens waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiligingsinstallaties moeten nog worden beoordeeld.

U kunt deze 'uploaden' via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend. Anders wordt u verzocht contact op te nemen met de Veiligheidsregio Haaglanden via risicobeheersing@vrh.nl.

Nader in te dienen gegevens:

- Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie
- Een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie

Voor het bouwwerk en gebruik ervan gelden altijd de laatste door het bevoegd gezag (gewaarmerkte) stukken.

Nadere aanwijzingen

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201920314/7513605

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.

Activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Prinsegracht 53, monumentnummer 17905, kadastraal bekend als gemeente ‘s-Gravenhage sectie L, nummer 8272, overeenkomstig de tekeningen.

Ingevolge artikel 3.3 van de Erfgoedwet is het pand beschermd als Rijksmonument en is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van het monument een vergunning vereist.

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Den Haag 2010.

Ingewonnen advies:

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet, artikel 15, lid 2 van de Monumentenwet 1988, juncto artikel 13, lid 2 van de Monumentenverordening Den Haag 2010 is het plan voor het wijzigen van het rijksmonument beoordeeld. Op 22 januari 2020 heeft de Welstands- en Monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Akkoord

De commissie adviseert positief over de interne wijzigingen. De nieuwe indeling houdt voldoende rekening met de waardevolle (hoofd)structuur en afwerkingen, daar waar die nog aanwezig zijn. Ook op detailniveau, bijvoorbeeld brandwerende maatregelen, heeft het voorstel geen negatieve invloed op de waardevolle onderdelen van het pand.

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen en het ingewonnen advies waarmee wij ons kunnen verenigen, zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan geen onaanvaardbare aantasting van de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het monument betekent.

Eindoordeel activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

- Indien tijdens de restauratie tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient er contact opgenomen te worden met de afdeling Monumentenzorg om te bezien of een nadere goedkeuring nodig is.
- De deuren met glas in lood dienen behouden te blijven. Indien een deur met glas in lood brandwerend gemaakt moet worden, dient in overleg met de afdeling monumentenzorg en welstand een nieuwe locatie gevonden te worden.