

## De hotelfunctie (zie: zienswijze punt 15)

De ontwikkelaar heeft in 2018 - via de kruimelregeling - een functiewijziging van het monument aangevraagd. De hotelfunctie is gemotiveerd met een extended stay formule: verblijf in gemeubileerde suites of appartementen, al dan niet met hoteldienstverlening, dat van langere duur is dan gemiddeld in hotels, maar van kortere duur dan gemiddeld op de woonmarkt<sup>i</sup>. De Gemeente is akkoord gegaan met het transformeren van een deel van de 5.663 m<sup>2</sup> aan kantoor aan de Plesmanweg 1 t/m 6 naar 108 kamers ten behoeve van de logiesfunctie voor shortstay. In 2020 heeft de Gemeente de vergunning voor verbouwen van het monument gegeven.<sup>ii</sup>

In februari 2022 heeft Plesmanweg BV het hotel-bouwdeel verkocht aan Maasmonumenten BV (eigendom van IMP BV). Een maand later heeft Plesmanweg BV een wijziging aangevraagd op de vergunning voor verbouwen van het monument met als omschrijving: “betreft wijzigingen van ondergeschikte aard als gevolg van een veranderd installatieconcept en gewijzigde indeling ondersteunende functies aan logiesfunctie in bouwdeel A van het monument”. Het heeft tot december 2023 geduurd, voordat de Gemeente uiteindelijk akkoord is gegaan met de aangevraagde wijziging, waarbij de vraag voorlag of Plesmanweg BV gehouden was aan het Haags Hotelbeleid 2021. Indien dit het geval zou zijn, zou Maasmonumenten BV / IMP BV geen vergunning hebben gekregen voor wijziging van de verbouwing tot uitgebreide hotelaccommodatie.

Het bestuur van de wijkvereniging is in beroep gegaan tegen het besluit van de Gemeente om de vergunning toch te verlenen, met de volgende overwegingen:

1. De vergunning voor verbouwing is in strijd met de vergunning voor functiewijziging in 2018 omdat die is gemotiveerd met een extended stay formule: verblijf in gemeubileerde suites of appartementen, al dan niet met hoteldienstverlening.
2. De procedure is onjuist: als de eigenaar een andere hotelfunctie wil dan shortstay, zoals vergund in 2018, moet eerst een functiewijziging worden aangevraagd aler een vergunning voor wijziging verbouwing kan worden gegeven.
3. Wijk (bestuur en omwonenden) zijn niet betrokken bij veranderde plannen voor logies en horeca; de eigenaar/exploitant heeft niets gecommuniceerd over zijn gewijzigde plannen met het hotel.

Inmiddels is duidelijk dat de kwestie draait om de definitie van shortstay. Bij de vergunning in 2018 heeft de gemeente geen exacte bepaling gegeven van een minimale en maximale verhuurtermijn en geen exacte eisen gesteld aan de accommodatie. Overigens is ook in andere formele documenten het begrip ‘shortstay’ niet gedefinieerd<sup>iii</sup>.

Plesmanweg BV / IMP BV geeft een eigen invulling aan de begrippen shortstay en logiesaccommodatie. Deze invulling is van invloed op de woonomgeving: in plaats van een rustig logiesgebouw in een extended stay formule komt er nu een concurrerende hotelaccommodatie “die uitnodigt om langer te verblijven”.

Hierbij merken wij nog het volgende op:

In het monument is bouwdeel A bestemd voor shortstay in 'logies-accommodatie'.

Het aansluitende bouwdeel B heeft de bestemming 'wonen'.<sup>iv</sup> In bouwdeel B heeft IMP BV onder de benaming "expat-woningen" 21 'serviced apartments' gerealiseerd, welke door [booking.com](https://www.booking.com) worden aangeboden als logies'. De functie wonen wordt ingevuld als logies.

***Wij vragen om de Regels bij het bestemmingsplan scherper te formuleren:***

- ***Minimum en maximum huurtermijnen voor shortstay logies, en***
- ***Minimum en maximum huurtermijnen voor wonen in 'serviced apartments' c.q. expat-woningen.***

## **Noten:**

---

<sup>i</sup> **In de Ruimtelijke motivering** bij de aanvraag voor functiewijziging van het monument (Mees Ruimte & Milieu | 17188 dd.15 november 2018, Pagina | 22) wordt de functie 'hotel' als volgt geschetst:

De beoogde ontwikkeling richt zich op een transformatie van een monumentaal kantoorpand waarbij diverse functies naast elkaar worden gerealiseerd. De hotelfunctie betreft een extended stay formule in de nabijheid van toeristische en zakelijke trekpleisters. Hierbij past de voorgenomen ontwikkeling goed binnen het gemeentelijk hotelbeleid.

De gemeente Den Haag heeft in 2015 Horwarth HTL opdracht gegeven voor het uitvoeren van een hotelmarktstudie Den Haag en omstreken. Dit onderzoek uit 2016 wordt als basis gebruikt voor besluiten omtrent voortzetting dan wel aanpassing van het vigerende hotelbeleid alsook voor ruimtelijke besluiten over het al dan niet faciliteren van diverse stedelijke ontwikkelingen met hotelfunctie in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In dit rapport wordt extended stay beschouwd als verblijf in gemeubileerde suites of appartementen, al dan niet met hoteldienstverlening, dat van langere duur is dan gemiddeld in hotels, maar van kortere duur dan gemiddeld op de woonmarkt. Hieronder vallen de vormen die ook wel worden aangeduid als short stay en long stay.

In Nederland bestaat er geen classificatiesysteem voor extended stay accommodaties en er zijn nauwelijks statistieken beschikbaar. In het rapport wordt daarentegen wel beschreven dat deze markt in opkomst is in eerste instantie in Amsterdam maar nu ook in Den Haag. Het huidige aanbod in Den Haag zoals beschreven in de rapportage is nog erg beperkt. Daarnaast zijn mogelijk nieuwe initiatieven nog onzeker. De beoogde ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijke beleid en kan worden gezien als een nog beperkt aangeboden functie in Den Haag waarvan de behoefte in opkomst is. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee van toegevoegde waarde op het bestaande hotelaanbod.

<sup>ii</sup> **In de vergunning voor functiewijziging** (Ons kenmerk 201807872/7003851) gaat de Gemeente akkoord met shortstay:

Shortstay wordt gezien als logies en valt daarmee onder het hotelbeleid. Er is veel vraag naar tijdelijk verblijf/shortstay in Den Haag en behoefte aan meer shortstay-aanbod. Dit geldt zowel voor de zakelijke als de toeristische markt. Volgens het hotelbeleid werkt de gemeente mee aan nieuwe hotelinitiatieven in de binnenstad en Scheveningen die van toegevoegde waarde zijn op het bestaande hotelaanbod.

De locatie Plesmanweg 1 t/m 6 bevindt zich niet in deze toeristische kerngebieden, maar aan een doorgaande weg tussen Scheveningen en binnenstad op loopafstand van Madurodam. Hierdoor is de locatie aantrekkelijk voor zowel bezoekers aan Scheveningen als de binnenstad. Gezien de inzet van de gemeente om de verbinding tussen stad en strand te versterken en de doorzettende groei van toeristen en zakelijke bezoekers (RIS298466 Voortgangsbericht Toerisme 2017) gaan wij akkoord met het transformeren van een deel van de 5.663 m<sup>2</sup> aan kantoor aan de Plesmanweg 1 t/m 6 naar 108 kamers ten behoeve van de logiesfunctie voor shortstay.

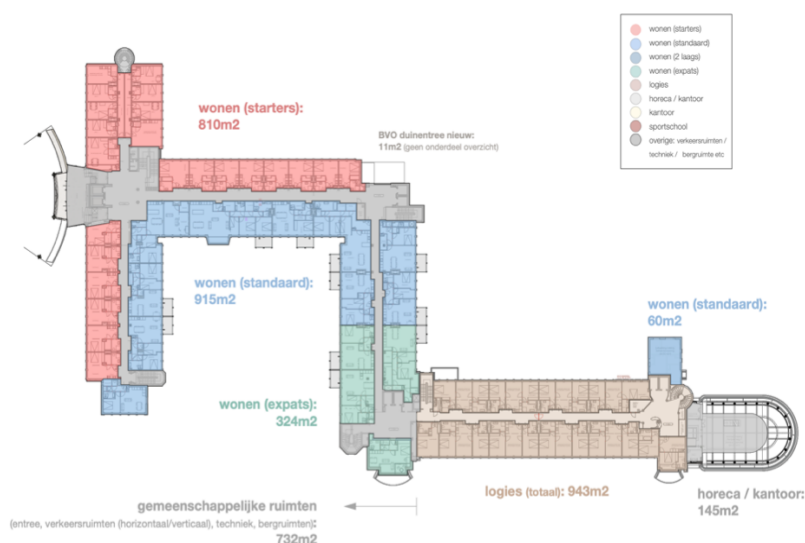
iii **In de anterieure grondexploitatieovereenkomst** tussen Gemeente Den Haag en Plesmanweg B.V. d.d. 11-12-2018 is onder punt 1.2 het Bouwplan in fase 1 gedefinieerd als volgt: het bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro voor het ontwikkelen van circa 18 vrije sector woningen voor expats, circa 79 vrije sector woningen, 66 sociale huurwoningen (25% exclusief shortstay en expatwoningen), 93 tot 115 **shortstay appartementen**, een sportschool, max. 776 m<sup>2</sup> horeca en eventuele bijbehorende voorzieningen met een totale omvang van ca. 26.845 m<sup>2</sup> BVO in fase 1.

### **Splitsingsakte**

Op 29 december 2020 is het Monument gesplitst, onder meer in: het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het gebouwdeel A van het Gebouw Monument, bestaande uit

- **woonappartementen (bestemd voor shortstay/logies)** en
- commerciële ruimte/kantoorruimte met verder toebehoren.

### iv **Bouwdelen van het monument:**



**LAAG 0** BVO per functie

gebouw

BVO oppervlakten (m2)

|   |       |
|---|-------|
| wonen (standaard)                               | 8777  |
| wonen (expats)                                  | 1681  |
| wonen (starters)                                | 2741  |
| logies (incl. verkeersrmt / berggrmt / overige) | 5663  |
| wonen (beheerder lagen -2/-1/0)                 | 180   |
| wonen laag 4 / 5                                | 168   |
| kantoor   | 480   |
| sportschool                                     | 373   |
| horeca / kantoor (paviljoen)                    | 776   |
| Gemeenschappelijke ruimten                      | 6067  |
|   | 26906 |

Expats-woningen die worden aangeboden via booking.com:

The screenshot shows a Booking.com listing for 'Plesman Residences' in Scheveningen, Netherlands. The listing includes a search bar with 'Scheveningen' and '2 volwassenen · 0 kinderen · 1 ka'. The property is located at Plesmanweg, 2597 JG Scheveningen. It features a 'Strand' icon and a 'Reserveer je verblijf in dit appartement' button. The listing has an 'Erg goed' rating of 8.4 from 10 reviews and a 'Best beoordeelde stranden in de buurt' rating of 8.6. A map shows the location in Scheveningen, near Madurodam and Vredespaleis. Amenities listed include: Appartementen, Eigen badkamer, Parkeren, Bad, Gratis WiFi, Balkon, Familiekamers, Strand, Wasmachine, and Rookvrije kamers.