

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201313653/5578730
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
3
Datum

Onderwerp
ontwerpbesluit ter plaatse van Ketelstraat 21 en 23

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 30 augustus 2013 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 18 eengezinswoningen ter plaatse van de te slopen schoolgebouw Ketelstraat 21 en 23 alsmede het aanleggen van een uitrit ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende drie bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van **20 maart 2015** ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

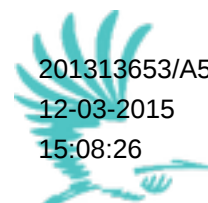
Burgemeester en wethouders van Den Haag,
Namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

201313653/A5578730
12-03-2015
15:08:26



wabo978

Bijlage 1

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nr. 10047.

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

Deze activiteit is getoetst aan het bestemmingsplan 'Laakwijk-Schipperskwartier', waarin de bestemming 'maatschappelijk' en de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' zijn opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft:

- de bestemming ('wonen' past niet binnen 'maatschappelijk');
- de bouwhoogte (de maximale 8 meter wordt (met 12%) overschreden);
- het bouwen buiten het voorgeschreven bouwvlak.

Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen afwijkmogelijkheid. Wij zijn niet bereid aan de afwijking mee te werken en motiveren dit als volgt.

Op 23 september 2014 heeft het College van B&W ingestemd (RIS 276327) met de verkoop van de Ketelstraat 21-23 aan de huidige huurder. Met dit besluit is de realisatie van uw aanvraag onmogelijk geworden.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en moet deze worden geweigerd.

Bijlage 2

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nr. 10047.

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

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10 Wabo getoetst aan:

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan 'Laakwijk-Schipperskwartier', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'maatschappelijk' en de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' zijn opgenomen,
- de Welstandsnota, en
- de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan. Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn echter niet bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag in strijd met het afdeling 3.8 van Bouwbesluit is voor wat betreft de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas.

Ingewonnen adviezen

Bodem

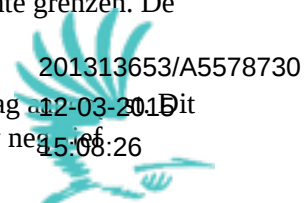
De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) heeft beoordeeld dat vanwege het ontbreken van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 de bouwaanvraag niet getoetst kan worden aan artikel 2.4.1 van de Bouwverordening. De omgevingsvergunning dient te worden geweigerd op grond van artikel 2.10, lid 1, sub b, Wabo.

Welstand

De welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Deze commissie heeft op 13 november 2013 het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Tweede helft twintigste eeuw (c.a. 1970-1990)' van de Welstandsnota en negatief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt: "Niet akkoord. De commissie kan niet instemmen met het voorgestelde ontwerp voor 18 eengezinswoningen ter plaatse van de te slopen school. De commissie heeft waardering voor de hoofdopzet van dit plan. Met de drielaagse bebouwing met plat dak aan de Ketelstraat wordt – o.a. door de toepassing van metselwerk en forse overstekken een relatie gelegd met de bestaande bebouwing in deze wijk. De commissie acht de vormgeving van de gevels van deze woningen (bouwnrs 1 t/m 10) te gesloten vormgegeven. In deze gevels, die op het water gericht zijn is transparantie essentieel. De vormgeving van de vensters is erg hard in relatie tot het zorgvuldig gedetailleerde baksteen in de gevel. De voorgestelde zonnepanelen zijn denkbaar maar de panelen zijn te hoog in het dakvlak gepositioneerd. De commissie is van mening dat de blinde kopgevels te gesloten zijn vormgegeven. Zij pleit ervoor deze gevels te openen. Dit zou tevens meer kwaliteit opleveren voor de poort naar het binnengebied. Het parkeren heeft veel impact op het binnengebied. Hierdoor is het van groot belang dat het binnengebied kwaliteit krijgt ondanks het grote aantal parkeerplaatsen. Alle overgangen op de achtertuinen zijn kwetsbaar. In het bijzonder daar waar bergingen aan de openbare ruimte grenzen. De commissie pleit tot slot voor het clusteren van groen op het binnenterrein."

Naar aanleiding van dit negatieve welstandsadvies heeft u de tekeningen bij uw aanvraag aangepaste plan is op 5 maart 2014 aan de welstandscommissie voorgelegd en opnieuw ne- beoordeeld als volgt:



“Niet akkoord. De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Tweede helft twintigste eeuw (c.a. 1970-1990)' van de Welstandsnota. Op 13 november 2013 kon de commissie niet instemmen met het destijds voorgestelde ontwerp voor 18 eengezinswoningen ter plaatse van de te slopen school. De commissie uitte waardering voor de hoofdopzet van dit plan. Met de drielaagse bebouwing met plat dak aan de Ketelstraat wordt - o.a. door de toepassing van metselwerk en forse overstekken - een relatie gelegd met de bestaande bebouwing in deze wijk. Met de uitwerking ervan kon zij echter niet instemmen.

De commissie achtte de vormgeving van de gevels van de woningen de Ketelstraat (bouwnrs. 1 t/m 10) te gesloten vormgegeven. In deze gevels, die op het water gericht zijn is transparantie essentieel. In het voorgestelde aangepaste ontwerp is slechts een half toegevoegd aan de kozijnen. De commissie acht deze aanpassing marginaal, de transparantie van de gevels wordt hier immers niet door vergroot. De commissie constateert dat, in de oorspronkelijk blinde kopgevels, een venster is toegevoegd. Zij blijft echter van mening dat de situatie ter plaatse van de poort naar het binnengebied kwetsbaar is. De kopgevels zijn onvoldoende vormgegeven.

Het parkeren heeft veel impact op het binnengebied. Hierdoor is het van groot belang dat het binnengebied kwaliteit krijgt ondanks het grote aantal parkeerplaatsen. De overgangen op de achtertuinen zijn, ondanks het toevoegen van een wand van groen ingeperkt met corten stalen stroken, nog altijd kwetsbaar en onvoldoende hoogwaardig. In het bijzonder daar waar bergingen aan de openbare ruimte grenzen. De commissie acht het positief dat het groen op het binnenterrein is geclusterd.”

De adviezen en de motivering zijn op de site van de commissie (www.denhaag.nl/welstand) gepubliceerd.

Wij nemen de adviezen van de ODH en de welstandscommissie over

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen' en moet deze worden geweigerd.

Bijlage 3

Beoordeling activiteit 'Uitweg'**Op 28 januari 2014 is het advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Laak ontvangen:**

Er bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van een in-/uitrit ten behoeve van het perceel Ketelstraat 21-23. Onder voorwaarde dat de bouw van de 18 eengezinswoningen door gaat.

Op 17 september 2013 is het advies van de Politie Haaglanden ontvangen:

Verkeerstechnisch gezien zijn er geen bezwaren die zich tegen de gevraagde voorziening verzetten. De bruikbaarheid van de weg en de veiligheid en de doelmatigheid daarvan worden door de uitweg niet nadelig beïnvloed.

Eindoordeel activiteit 'Uitweg'.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Uitweg' en moet deze worden geweigerd.