



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Tesselsestraat 65, 67 en 69

Uw brief van

Ons kenmerk

201723585/7178010

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

div.

Geachte heer/mevrouw,

Op 22 december 2017 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw bevattende 68 woningen en een parkeergarage ter plaatse van de te slopen woningen Tesselsestraat 65 en 69 en de te slopen kerk Tesselsestraat 67.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

De motivering van onze beslissing is opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage, waarin voor de activiteit de beoordeling en de advisering zijn opgenomen.

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.

Het ontwerp van dit besluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlage

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

Beoordeling activiteiten

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Duindorp-Bosjes van Poot', waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk-2', 'Wonen-1', 'Groen', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 9 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik, het overschrijden van het bouwvlak en het overschrijden van de maximum goothoogte.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 20 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het bouwvlak en het overschrijden van de maximum goothoogte en bouwhoogte.

Voorts hebben wij vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 6 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft gebruik en omdat op de betreffende gronden geen gebouwen zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd. Aanvullend hierop overwegen wij als volgt.

Het nieuwe bouwvolume krijgt naar analogie van het kerkgebouw een alzijdig karakter. Dit is een mooi gebaar en zorgt voor niet alleen zicht op het plein en de straat, maar ook op de openbare ruimte aan de zijanten van het blok. In de huidige situatie is aan één zijde een openbare toegankelijke doorgang tussen het plein en de Tesselsestraat. In het voorstel worden beide doorgangen openbaar toegankelijk, waarbij een zijde gericht is op langzaam verkeer en de ander op het autoverkeer met de inrit van de parkeergarage. Een deel van de Groenbestemming krijgt een bebouwde invulling, maar de niet bebouwde ruimte wordt volledig openbaar toegankelijk. Hierdoor is er sprake van een kwaliteitsverbetering en toegankelijkheid van het gebied. Ondanks de verandering van functie en de toename van oppervlakte, voegt het gebouw zich meer in het stedelijke weefsel met aan alle zijdes van het gebouw openbaar toegankelijke routes. Hiermee is de overschrijding van het bouwvlak en het bouwen in de groenbestemming voorstelbaar.

De bebouwing van de woonwijk Duindorp kenmerkt zich door een eenduidige hoogte van drie lagen en wordt aan de randen gemarkeerd door hogere bebouwing. Het voorgestelde plan bevindt zich midden in de woonwijk en wordt dus omringd door drielaagse bebouwing. Door de huidige kerk heeft de plek wel een bijzondere positie gekregen binnen deze structuur, echter is een bouwwerk van 6 volledige lagen te fors. Om het ontwerp te begeleiden zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld

die het toetsingskader vormen voor de massa en de positionering van gebouw. Samenvattend zijn de onderstaande randvoorwaarden als volgt geformuleerd:

- Duidelijk gezicht aan de Tesselsestraat zijde en de pleinzijde
- Massa in het ritme van open en gesloten ruimtes aan de Tesselsestraat met gepaste afstand tot de aangrenzende bebouwing.
- Een duidelijke basis tot maximaal 3 bouwlagen en een optopping in getrapte vorm van een setbacks of kap tot maximaal 6 bouwlagen.
- Toegankelijke doorgang tussen het plein en de Tesselsestraat.
- Aan de hand van een bezonningsstudie moet worden aangetoond worden dat de invloeden van de nieuwe massa acceptabel zijn voor de omgeving en er moet minimaal voldaan worden aan de Haagse bezonningsnorm.
- De basis en de optopping moeten individueel herkenbaar zijn, maar wel familie van elkaar zijn.

In het ontwerp is gekozen voor een tweedeling van het gebouw. Hierbij bestaat de basis uit drie bouwlagen die verwijzen naar de stedelijke laag van Duindorp. De drie bouwlagen daarboven hebben aan drie zijden een setback van 3 tot 5 meter, passend bij de originele hoofdgebouw van de kerk. Hierdoor ontstaat er een gelaagde opbouw naar de omgeving met een stevige basis en een opbouw met meer 'lucht'. Dit onderscheid wordt versterkt in de architectuur.

De opzet van de bouw voldoet aan de bovenstaande randvoorwaarden. Het gezicht aan de pleinzijde is vormgegeven met de volledige 6 bouwlagen en wijkt daarmee af van de randvoorwaarden kaart. Gezien de directe ligging aan het plein is de verhouding tussen de hoogte en vrije ruimte voorstelbaar. Aan de zuidzijde is gekozen voor een grotere setback dan voorgeschreven, waardoor de volledige volume in verhouding blijft met de voorgeschreven randvoorwaarden. Gezamenlijk zorgen de aspecten ervoor dat de afwijkende hoogte zich op een acceptabele wijze in de omgeving voegt. Tot slot toont de bezonningsstudie aan dat er voor de omgeving wordt voldaan aan de Haagse bezonningsnorm. Daarmee kan er akkoord worden gegaan met de overschrijding van de hoogte.

Op (datum) heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS....) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Ingewonnen advies

De afdeling Archeologie heeft het plan beoordeeld en geconstateerd dat er geen archeologische waarden worden bedreigd. Er hoeven vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Nadere aanwijzingen

Wij wijzen u op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen.

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.

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 het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>