

Documentenlijst Overzicht

Algemene informatie:

Dossier: VTH2024-00836
Type: Aanvraag omgevingsvergunning (WABO) behandelen
Omschrijving: Theresiakerk Den Haag
Adres: Apeldoornselaan 240-242 en Dierenselaan 195

Datum Overzicht: 10-09-2025

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem
Bestandsnaam: Verlening omgevingsvergunning anoniem.docx.pdf
Documentid: 38690681
Bestandsgrootte: 0,45



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

{Geanonimiseerd}

Ons kenmerk

VTH2024-00836

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening omgevingsvergunning voor Apeldoornselaan 240-242 en Dierenselaan 195

Geachte heer, mevrouw,

Op 21 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de kerk Apeldoornselaan 242 en Dierenselaan 195 tot supermarkt en sociaal-maatschappelijke ruimte met ondergrondse parkeergarage, het bouwen van 8 zorgappartementen ter plaatse van de te slopen pastorie Apeldoornselaan 240, alsmede het kappen van 13 bomen met stamomtrekken van 41 - 119 cm en het maken van 2 in- en uitritten.

Bij 4 bomen waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is aangevraagd, is de iepziekte geconstateerd. Voor het kappen van deze bomen is daarom geen omgevingsvergunning voor deze activiteit vereist. De aanvraag is om die reden ambtshalve gewijzigd.

Wij beslissen daarom op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de kerk Apeldoornselaan 242 en Dierenselaan 195 tot supermarkt en sociaal-maatschappelijke ruimte met ondergrondse parkeergarage, het bouwen van 8 zorgappartementen ter plaatse van de te slopen pastorie Apeldoornselaan 240, alsmede het kappen van 9 bomen met stamomtrekken van 41 - 119 cm en het maken van 2 in- en uitritten.

Na de inhoudelijke beoordeling hebben wij u de mogelijkheid gegeven een aangepast voorstel in te dienen. Naar aanleiding daarvan hebben wij op diverse momenten gewijzigde gegevens van u ontvangen.

Overgangsrecht

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning hiervóór is ingediend, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, lid 3, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 21 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Gemeente Den Haag
Spui 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag
T 14070
denhaag.nl



Procedure

Uw aanvraag bestaat uit de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Kappen' en 'Uitweg' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Beoordeling

Uit de beoordeling van uw aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning voor deze activiteiten kunnen verlenen. In de bijlagen kunt u per activiteit lezen hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld. Hierin staan ook de voorschriften waaraan u moet voldoen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c en artikel 2.2, lid 1 onder e en g van deze wet te verlenen op basis van de documenten die worden genoemd in de documentenlijst,**
- II. dat de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' als bedoeld in artikel 2.2, lid 1 onder g van deze wet geldt tot 18 maanden na het onherroepelijk worden van dit besluit, en**
- III. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn onderdeel van dit besluit:

- A. Activiteit 'Bouwen'
- B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- C. Activiteit 'Uitweg'
- D. Activiteit 'Kappen'

Ook ontvangt u bij dit besluit de volgende bijlagen (die geen onderdeel zijn van dit besluit):

E. Nadere aanwijzingen

Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'

Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Ons kenmerk

VTH2024-00836 - Verlening omgevingsvergunning

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
AWB/bezwaar
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'bijeenkomstfunctie', 'overige gebruiksfunctie', 'winkelfunctie' en 'woonfunctie voor zorg' vastgesteld.

Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op denhaag.raadsinformatie.nl/. Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit in ieder geval opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Bovendien is naar aanleiding van de aangenomen motie 'Kap pas als de ontwikkeling echt doorgaat' (RIS321905) aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' het voorschrift verbonden dat pas tot vellen mag worden overgegaan indien vergunningen inzake bouw, aanleg of andere ruimtelijke herinrichting onherroepelijk zijn geworden en de feitelijke en financiële uitvoering van deze werken voldoende gewaarborgd is.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is ook het voorschrift verbonden dat van deze omgevingsvergunning geen gebruik mag worden gemaakt tijdens het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli.

Dit betekent dat u:

- in ieder geval niet eerder dan na afloop van de bezwaartermijn of de uitspraak op het verzoekschrift mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden,
- de bomen pas mag kappen indien vergunningen inzake bouw, aanleg of andere ruimtelijke herinrichting onherroepelijk zijn geworden en de feitelijke en financiële uitvoering van deze werken voldoende gewaarborgd is, en
- niet mag kappen tijdens het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli.

Geldigheidsduur omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen'

De omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' vervalt indien hier niet binnen uiterlijk 18 maanden na het onherroepelijk zijn hiervan gebruik is gemaakt.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

Tonen vergunning

Tijdens de uitvoering van de vergunde activiteit(en), dient dit besluit te allen tijde op verzoek van een opsporingsambtenaar/toezichthouder of een gemeentelijk groenbeheerder direct getoond te worden.

Intrekken omgevingsvergunning

Wij mogen deze vergunning intrekken, bijvoorbeeld voor de activiteit 'Bouwen' als er 26 weken lang geen gebruik van deze vergunning is gemaakt of als bij de aanvraag om deze omgevingsvergunning onjuiste of onvolledige gegevens zijn opgegeven.

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

De aanvraag voor deze activiteit gaat over:

- het verbouwen van de kerk tot supermarkt en sociaal-maatschappelijke ruimte,
- het bouwen van een parkeerkelder onder de kerk met bijbehorende toegangen,
- het bouwen van 8 zorgwoningen ('begeleid wonen') en expeditie voor de supermarkt op de plaats van de huidige te slopen pastorie,
- het bouwen van diverse bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals hellingbanen en trappen, en
- het plaatsen van reclame-uitingen.

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de beoordelingsregels die gelden voor het bouwen van een bouwwerk. Deze staan in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierin staat dat een omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt geweigerd als:

- de activiteit in strijd is met regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan);
- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij wij vinden dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend;
- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waar de aanvraag over gaat, voldoet aan de technische regels (Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening).

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Rustenburg - Oostbroek'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Rustenburg - Oostbroek' van toepassing. Hierin is op de plaats van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen.

▪ Gebruik

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn volgens artikel 8.1 bestemd voor welzijnsvoorzieningen, levensbeschouwelijke voorziening, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen, paden en water, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en overige voorzieningen.

Het gebruik van een deel van het kerkgebouw als sociaal-maatschappelijke ruimte is passend binnen de bestemmingsomschrijving. In artikel 1.93 zijn welzijnsvoorzieningen gedefinieerd als "voorzieningen op het gebied van maatschappelijk welzijn, onderwijs, kunst en sociaal cultureel werk, waaronder zijn begrepen kindercentra (kinderopvang en buitenschoolse opvang) en peuterspeelzalen (...)".

Ook de zorgwoningen zijn passend binnen de bestemmingsomschrijving. U heeft nadere informatie aangeleverd over deze zorgwoningen. Hieruit blijkt onder andere dat deze zijn beoogd voor gebruik door het Jeugd Interventie Team (hierna: het JIT). De statutaire doelstelling van het JIT is het begeleiden van jongeren van 12 tot 27 jaar bij huisvesting, school, werk, financieel, relaties of gezondheid. Hoofddoelstelling voor de locatie is om 8 zorgwoningen in het kader van 'begeleid wonen' in gebruik te geven aan jongeren tussen de 18 en 26 jaar met een zorgindicatie (waarbij geen sprake

mag zijn van ernstige psychische problemen, een (ernstig) strafblad of een verslaving). Het JIT begeleidt hen naar een situatie waarin zij zelfstandig en zonder begeleiding kunnen wonen. Er zal sprake zijn van een permanente bereikbaarheids- en beschikbaarheidsdienst. Zonder zorgovereenkomst (en overige te sluiten overeenkomsten) kan een jongere geen gebruik maken van een zorgwoning op deze locatie. Dit wordt geborgd in de zorgovereenkomst, de huurovereenkomst en overige te sluiten contracten. Als de zorgbehoefte komt te vervallen, of de zorgovereenkomst wordt niet nagekomen, dan moet de woning worden verlaten.

Gelet op de combinatie van wonen met zorg, waarbij het element verzorging duidelijk overheerst in alle contracten, zijn de zorgwoningen aan te merken als welzijnsvoorziening en daarmee passend binnen de bestemming.

Een supermarkt met bijbehorende laad- en losvoorziening is niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Uit het bovenstaande en de gegevens die bij uw aanvraag zijn ingediend, blijkt dat uw bouwplan niet past in artikel:

- 8.1, omdat de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' niet bestemd zijn voor een supermarkt met bijbehorende laad- en losvoorziening;

▪ **Bebouwing**

Voor het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming geldt volgens artikel 8.2.1 dat:

- de gebouwen zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak (behoudens het bepaalde in artikel 8.2.1, onder d),
- het bouwvlak volledig mag worden bebouwd,
- de goothoogte en hoogte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven,
- gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan als de oppervlakte van bouwwerken buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak, de afstand tot de erfgrans minimaal 3 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

Verder is in de algemene bouwregels in artikel 18 bepaald dat het bouwen niet mag plaatsvinden met overschrijding van de aangegeven bebouwings- of bestemmingsgrenzen, tenzij in de regels anders is bepaald. Dit verbod geldt niet ingeval van stoepen, stoeptreden, funderingen, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke. Evenmin geldt dit verbod ingeval van gevel- of kroonlijsten, overstekende daken en soortgelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt en zich op een minimale hoogte van 2,40 meter of, voor zover deze bebouwing boven een rijstrook is gelegen, zich op een minimale hoogte van 4,20 meter bevindt. Ook is het verboden dieper dan 3,5 meter beneden peil te bouwen.

Uit het bovenstaande en de gegevens die bij uw aanvraag zijn ingediend, blijkt dat uw bouwplan niet past in artikel:

- 8.2.1, onder a, omdat de zorgwoningen het op de plankaart aangegeven bouwvlak overschrijden;
- 8.2.1, onder c, omdat de toegestane bouwhoogte van 12 meter ter plaatse van de gevraagde zorgwoningen wordt overschreden met 0,36 meter;
- 8.2.1, onder d, omdat de gebouwdelen buiten het bouwvlak niet passen binnen de hiervoor gegeven voorwaarden waarin staat dat de toegestane bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 meter. De bouwhoogte van de zorgwoningen is 12,36 meter en bouwhoogte van de entrees naar de supermarkt bedraagt 4,03 meter.

- 18, onder a, omdat het bouwen plaatsvindt met overschrijding van het bouwvlak en geen sprake is van één of meer van de in artikel 18, onder b, genoemde uitzonderingen.

▪ Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden

In het bestemmingsplan zijn in de volgende artikelen afwijkingsmogelijkheden opgenomen:

- 20.1, onder a voor het afwijken van maten, afmetingen en/of percentages met minder dan 10%. Deze afwijkingsmogelijkheid is toepasbaar voor de overschrijding van de toegestane bouwhoogte binnen het bouwvlak van 12 meter ter plaatse van de zorgwoningen en voor de overschrijding van de bouwhoogte buiten het bouwvlak van 4 meter ter plaatse van de entrees naar de supermarkt;
- 20.1, onder c voor het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen voor zover betrekking hebbende op erkers, balkons, galerijen, buitentrappen, luifels en soortgelijke bouwwerken. Deze afwijkingsmogelijkheid is toepasbaar voor de hellingbanen en buitentrappen.

Voor zowel het gebruik als supermarkt met bijbehorende laad- en losvoorziening, als de overschrijdingen van de toegestane bouwhoogte van 4 meter door de zorgwoningen buiten het bouwvlak is geen afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' van toepassing. Uw aanvraag past hierin, omdat de aanvraag niet gaat over bedrijfsactiviteiten als bedoeld in dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging' van toepassing. Uw aanvraag past hierin, omdat de aanvraag niet gaat over flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan is de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen de zone 'Vooroorlogse Stadswijken'. Hierbij wordt een kerkgebouw (400 zitplaatsen) en een pastorie (200 m² bruto vloeroppervlakte functie kantoren zonder baliefunctie) verbouwd tot een supermarkt (1.396 m² bruto vloeroppervlakte), een sociaal-maatschappelijke ruimte (262 m² bruto vloeroppervlakte) en 8 zorgwoningen (ZZP 1/m 3).

In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 36,68 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevende moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie 'zaterdag-middag'. Door dubbelgebruik van parkeerplaatsen kan de autoparkeervraag met 3,24 naar 33,44 gereduceerd worden. Omdat het hier om een verbouwsituatie gaat, is volgens artikel 3:2 saldering van de autoparkeervraag toegepast. De oude functie heeft op het nieuwe maatgevende moment een parkeervraag van 16 autoparkeerplaatsen. Omdat bij verbouwsituaties enkel voldaan moet worden aan de extra parkeervraag, is de autoparkeervraag voor deze ontwikkeling vastgesteld op 17,44 autoparkeerplaatsen, waarvan 0,761 voor bewoners, 2,563 voor personeel en 14,116 voor bezoekers.

Volgens artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. Voor het aanleggen van de in- en uitritten naar de parkeerkelder worden 5 openbare autoparkeerplaatsen in de openbare straat verwijderd. Deze moeten gecompenseerd worden. De autoparkeereis is daarmee vastgesteld op 23 parkeerplaatsen, waarvan 1 voor bewoners, 3 voor personeel en 19 voor bezoekers waarvan 1 voor mindervaliden.

In het bouwplan zijn 23 autoparkeerplaatsen opgenomen. De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarom aan artikel 5.1, onder b van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. Bewoners en gebruikers van de zorgwoningen, supermarkt en sociale ontmoetingsplaats maken geen aanspraak op een parkeervergunning voor de openbare straat.

Ook hebben wij de parkeerbehoefte voor fietsen berekend op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016. Hierin zijn fietsparkeernormen vastgelegd voor kantoren, bedrijven en voorzieningen.

De locatie valt binnen de zone met een lage fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 41 fietsparkeerplaatsen op het maatgevende moment 'zaterdag-middag'. Hiervan zijn 2 fietsparkeerplaatsen voor personeel (langparkeerders) en 39 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers (kortparkeerders).

In het bouwplan zijn 43 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen die openbaar toegankelijk zijn. Deze fietsparkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en in afmetingen afgestemd op gangbare fietsen.

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

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Uit onze beoordeling blijkt dat uw aanvraag niet past in artikel 8.1, 8.2.1, onder a, c en d en 18, onder a van het bestemmingsplan 'Rustenburg - Oostbroek'. In dit bestemmingsplan zijn hiervoor onvoldoende passende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Afwijken van het bestemmingsplan voor de onderdelen waarvoor in het bestemmingsplan geen passende afwijkingsmogelijkheid is opgenomen, is wel mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, aanhef en onderdeel 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning voor deze activiteit niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a sub 1^o en 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Rustenburg - Oostbroek'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in bijlage B van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 29 mei 2024 geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zij heeft hierbij gebruik gemaakt van de criteria die in de Welstandsnota staan. Het advies is:

“De commissie waardeert het behouden van de kerk en onderschrijft de herbestemming als supermarkt. De keuze om het portaal een sociale-maatschappelijke functie te geven en de toegangen van de supermarkt achter aan beide zijden toe te voegen werkt goed.

Het ontwerp kan versterkt worden door de nieuwe ingangen van de supermarkt meer als onderdeel van de gevelcompositie te behandelen. Ook wat betreft de materialen is meer aansluiting bij de bestaande kerk wenselijk. De hellingbaan is nog niet goed opgelost.

De commissie vraagt om de signing van de maatschappelijke functie niet boven de spitsboog te plaatsen.

De nieuwbouw ter plaatste van de huidige pastorie is minder overtuigend. De logistieke voorzieningen - laaddock, in- en uitrit van de parkeerkelder - domineren het straatbeeld op de begane grond en hebben een zeer negatieve impact op de beleving van de plint. De zeer gesloten kopgevel draagt er ook bij. De commissie vraagt om de logistiek compacter en indien mogelijk op een andere plek op te lossen. De impact van de logistieke 'achterwereld' op het binnengebied is ook een aandachtspunt.

Het zinken kader van de dakkapel is erg fors waardoor deze meer op een dakopbouw lijkt. Een meer traditionele en ondergeschikte dakkapel is beter passend bij de architectuur van de nieuwbouw.

De commissie ziet graag de stenen dakranden van de bestaande pastorie terugkomen in het nieuwe ontwerp.”

Door dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend. De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 16 april 2025 geoordeeld dat het aangepaste bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zij heeft hierbij gebruik gemaakt van de criteria die in de Welstandsnota staan. Het advies is:

“De commissie adviseert grotendeels positief over het transformatieontwerp. Zij spreekt waardering uit voor de herbestemming van het kerkgebouw, een belangrijk accent en herkenningspunt in de omgeving. De aan de gevels toegevoegde elementen worden een vanzelfsprekend onderdeel van die gevels. Ook met de nieuwbouw ter plaatse van de pastorie aan de Apeldoornselaan kan de commissie in beginsel instemmen. Kerk en ‘pastorie’ blijven een ensemble. De nieuwbouw verwijst naar de bestaande hoofdvorm en vormgeving en lost belangrijke delen van de nieuwe functie - expeditie en parkeren - op.

In de uitwerking ziet de commissie nog aandachtspunten: onderdelen die de samenhang van het geheel verstoren en onderdelen die onvoldoende doorgewerkt of gespecificeerd zijn.

- Een verdeling van het natuursteen van de nieuwe entrees ontbreekt;
- Informatie over de te vergroten gevelopeningen ontbreekt;
- Informatie over het goed zichtbare hek tussen de kerk en de nieuwbouw ontbreekt;
- De sprongen in de voor- en zijgevels van de nieuwbouw kunnen (optisch) aangezet worden voor een robuuster beeld;
- De gevel boven de expeditie, inclusief het bovendetail van de expeditie, is niet uitgewerkt;
- De dakkapellen van de nieuwbouw zijn te grof;
- Uitwerking van de afdekkers van de kop- en topgevels ontbreekt;
- Verbijzonderingen zijn niet uitgewerkt;
- De zone rondom het gebouw is onrustig door de veelheid aan elementen. De commissie adviseert de entreezone te reduceren en de vrijgekomen ruimte te vergroenen.

Door dit advies heeft u nogmaals gewijzigde tekeningen ingediend. De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 14 mei 2025 geoordeeld dat dit aangepaste bouwplan wel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zij heeft hierbij gebruik gemaakt van de criteria die in de Welstandsnota staan. Het advies is:

“De commissie spreekt waardering uit voor de herbestemming van het kerkgebouw, een belangrijk accent en herkenningspunt in de omgeving. Het plaatselijke herstel en de bescheiden wijzigingen van de gevels, gecombineerd met de aan de gevels toegevoegde elementen, maken een vanzelfsprekend totaalbeeld.

Meest opvallend zijn de twee nieuwe entrees, twee natuurstenen volumes die aan het kerkgebouw worden toegevoegd. De vormgeving verwijst mooi naar onderdelen van de kerk, is daar een abstractere interpretatie van. Het afgeschuinde ‘portaal’, de toepassing van natuursteen op een gemetselde plint en de bewerking van het natuursteen verbinden bestaand en nieuw.

Rondom het kerkgebouw wordt de buitenruimte ingericht met onder meer fietsparkeren en een hellingbaan. Het oorspronkelijke gemetselde tuinmuurtje is daarvoor de inspiratie, wat leidt tot een natuurlijke oplossing van de functionele wensen en een natuurlijke landing van het geheel in de omgeving.

De kerk en de nieuwbouw ter plaatse van de pastorie aan de Apeldoornselaan staat (optisch) los van het kerkgebouw. Het hekwerk dat de open ruimte tussen beide bouwdelen dicht, heeft een passende neutrale vormgeving.

De commissie adviseert positief over het ontwerp van de nieuwbouw. Kerk en ‘pastorie’ blijven een ensemble. De nieuwbouw verwijst naar de bestaande hoofdvorm en vormgeving en lost belangrijke delen van de nieuwe functie - expeditie en parkeren - goed op.”

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

Technische regels

Bouwverordening

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 17 mei 2024 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

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 de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Verder hebben wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen verlenen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 (artikel 1b Woningwet)

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening (artikel 7b Woningwet)

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening en mag er niet gebouwd worden op verontreinigde bodem.

Nader in te dienen gegevens (artikel 2.1 tot en met 2.7 Regeling omgevingsrecht)

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de gegevens waaruit blijkt dat de bestaande constructie inclusief fundering voldoet in de nieuwe situatie;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:
 - productspecificatie;
 - testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;
 - laagdikte berekeningen;
 - applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;
 - inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
 - rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.
- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
- een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering in alle bouwfasen inclusief de ontgraving;
- de gegevens van de bestaande fundering;
- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;

Ons kenmerk

VTH2024-00836 - Verlening omgevingsvergunning

noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerp situaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB;

noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en bijlage A;

- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;

noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een aflaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461;

noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.

Benodigde bouwfysische gegevens:

- gegevens over de luchtverversing;

noot: Een onderbouwing hoe de liftschacht geventileerd gaat worden, inclusief tekeningen waarin is aangegeven hoe dit geregeld is.

Benodigde installatietechnische gegevens:

- het programma van eisen brandmeldinstallatie;
- het programma van eisen ontruimingsalarminstallatie.

Benodigde overige gegevens:

- een tekening met daarop aangegeven dat de vloer tussen de schrobmachineruimte in de kelder en de winkelfunctie op de begane grond ten minste 30 minuten brandwerend uitgevoerd wordt;
- een tekening van de bouwplaats-inrichting, inclusief eventuele reclamevoering;
- een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
- een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
- de gegevens van de grondwaterstand;
- een uitvoeringsplan voor de bemaling;
- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- het stempelpen en de uitvoeringswijze voor de doorbraken

noot: doorgaans dient een balansstempel het uitgangspunt te zijn voor het stempelpen;

- een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtewouten;
 - het meten van het waterdebiet;
- een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
- een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden begonnen als deze gegevens zijn goedgekeurd en deze vergunning in werking is getreden.

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

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 veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

Met het bouwen van het bouwwerk waarvoor deze vergunning is verleend, mag ook niet worden begonnen voordat:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
- het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u 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 waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/.

Beperking van uitbreiding van brand (afdeling 2.10 Bouwbesluit 2012)

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

De vloer tussen de schrobmachineruimte in de kelder en de winkelfunctie op de begane grond moet ten minste 30 minuten brandwerend uitgevoerd worden. Dit moet ook op tekening worden aangegeven.

Vluchten bij brand (afdeling 6.6 Bouwbesluit 2012)

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben zodat gebruikers tijdig worden gewaarschuwd en het vluchten goed verloopt.

De schuifdeur in de parkeergarage moet na het handmatig openen weer sluiten, zoals is vermeld in de brandveiligheidsrapportage.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder (afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)

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

- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving;
- De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt;
- De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden. Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.

noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd;

- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloofterrein 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 rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden;
- 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;
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

De aanvraag voor deze activiteit gaat over:

- het gebruik als supermarkt met bijbehorende laad- en losvoorziening,
- het bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, en
- het overschrijden van de toegestane hoogte binnen en buiten het bouwvlak.

Beoordeling

Bij de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' is gebleken dat uw aanvraag niet past in de regels ruimtelijke ordening die op uw aanvraag van toepassing zijn. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ook moeten de regels die in het bestemmingsplan over afwijken zijn gesteld, worden toegepast en/of kan worden afgeweken in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (de zgn. 'kruimelregeling').

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Rustenburg - Oostbroek'

Bij de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' is gebleken dat uw bouwplan niet past in artikel 8.1, 8.2.1, onder a, c en d en 18, onder a van het bestemmingsplan 'Rustenburg - Oostbroek'. In dit bestemmingsplan zijn hiervoor onvoldoende passende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Afwijken van het bestemmingsplan voor de onderdelen waarvoor in het bestemmingsplan geen passende afwijkingsmogelijkheid is opgenomen, is wel mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, aanhef en onderdeel 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Dit betekent dat omgevingsvergunning voor deze activiteit niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a sub 1^o en 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Motivering

Afwijken van bestemmingsplan 'Rustenburg - Oostbroek'

Wij hebben een afweging gemaakt en zijn bereid om af te wijken van het bestemmingsplan 'Rustenburg - Oostbroek'. De motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van DNS Planvorming BV, projectnummer 086, versie 2 van 18 april 2025, die bij de aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Wij kunnen ons vinden in deze onderbouwing. Aanvullend overwegen wij als volgt.

Context

De Sint-Theresia van Lisieuxkerk (Theresiakerk) (Apeldoornselaan 242 en Dierenselaan 195) met bijbehorende pastorie (Apeldoornselaan 240) zijn gelegen op de hoek van de Apeldoornselaan en de Dierenselaan in de wijk 'Rustenburg - Oostbroek'. Het kerkgebouw is gepositioneerd aan de kop van de zichtas Escamplaan - Apeldoornselaan. Deze zichtas is één van de kenmerkende lange lijnen van Den Haag, die parallel aan de kust lopen. Deze as heeft een breed profiel, bestaande uit losgelegen rijbanen met aan weerszijde parkeren, een dubbele trambaan centraal door de as van het profiel en vrij gelegen fietspaden. Deze Escamplaan - Apeldoornselaan is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg en maakt ook deel uit van de hoofdboomstructuur. De Theresiakerk is gelegen aan een Y-vormig verkeersplein met rotonde op de splitsing tussen de Escamplaan - Apeldoornselaan en de Dierenselaan.

Het kerkgebouw is gebouwd volgens de stijl van de Nieuwe Haagse School. Hoewel het geen monumentale status heeft, kan het gebouw wel bestempeld worden als beeldbepalend: een markant gebouw op de kop van een belangrijke zichtas. De Theresiakerk is in 2007 aan de eredienst onttrokken.

Eerdere plannen omvatten de sloop van de kerk om plaats te maken voor woningbouw en winkels. Deze aanvraag gaat uit van behoud van het kerkgebouw. Om een inpandige oplossing voor de in- en uitrit voor het parkeren en de expeditie van de supermarkt te realiseren, is het noodzakelijk de voormalige pastorie zo aan te passen dat alleen sloop gevolgd door nieuwbouw volstaat. Het nieuw te plaatsen bouwvolume kent eenzelfde opzet als de voormalige pastorie en is gelieerd aan de bebouwing aan de andere zijde van de Theresiakerk, die eenzelfde uitstraling met verspringend zadeldak heeft. Er wordt een duidelijke relatie in stand gehouden en versterkt tussen pastorie, kerkgebouw en de omgeving.

Gebruik als supermarkt met bijbehorende laad- en losvoorziening

Het kerkgebouw, gepositioneerd op de kop van de Y-splitsing Apeldoornselaan - Dierenselaan, maakt deel uit van de hoofdwinkelstructuur, waarbij versterking van het supermarktaanbod mogelijk is. Een programmatische invulling met supermarkt is hier stedenbouwkundig en planologisch voorstelbaar. Het economische beleid hiervoor is vastgelegd in de Kadernota Detailhandel Den Haag (RIS300626). Het is positief dat het gebouw, met haar sociaal-maatschappelijk verleden en belangrijke rol voor de buurt en wijk, bewaard blijft. Daarnaast is het programmeren van een maatschappelijke functie een waardevolle toevoeging voor zowel het gebouw, als de omgeving.

De gevraagde functiewijziging van het kerkgebouw tot supermarkt met maatschappelijke ruimte vindt voornamelijk inpandig en buiten het zicht van de openbare weg plaats. De expeditie van de supermarkt wordt aan de achterzijde van de pastorie opgelost en het parkeren vindt plaats onder het kerkgebouw. Hiermee wordt de visuele impact van dergelijke ondersteunende activiteiten beperkt.

Overschrijding bouwvlak

Er moet worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, behoudens het bepaalde in artikel 8.2.1, onder d van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan indien:

- De oppervlakte van bouwwerken buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- De afstand tot de erfgrans minimaal 3 meter bedraagt; en
- De bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

De bouwmassa overschrijdt het bouwvlak op meerdere plekken. Zowel ter plaatse van de nieuw beoogde entrees naar het kerkgebouw, als rondom het volume van de zorgwoningen ter plaatse van de voormalige pastorie met achtergelegen expeditie en in-uitrit van de parkeergarage. Ook de hellingbanen en toegangstrappen op het voorterrein zijn buiten het bouwvlak geprojecteerd.

De huidige oppervlakte van de drie aaneengeschakelde bouwvlakken is ongeveer 1.792 m². Uit de ingediende situatietekening (N-200-a van 4 maart 2025) blijkt dat de maximale bebouwde oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie afgerond 1.972 m² wordt. Dit is iets minder dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak en past daarmee binnen de voorwaarde uit artikel 8.2.1, onder d voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak.

De openbare ruimte rond het kerkgebouw wordt opnieuw vormgegeven. De beoogde inrichtingselementen sluiten aan bij de uitstraling van het kerkgebouw en zijn stedenbouwkundig voorstelbaar. Belangrijk bij de inrichting van de openbare ruimte is de verandering van het gebruik van de openbare ruimte. Wat voorheen solitair vervoersruimte was, zal in de toekomst ook een rol als verblijfsruimte vervullen. Daarbij wordt in de beoogde plannen aandacht gegeven aan voldoende zitplaatsen (bankjes e.d.) en een kwalitatieve invulling van het groen. Ook is het fietsparkeren geïntegreerd in het ontwerp. Ook het - private - achterterrein wordt groen ingericht, inclusief het plaatsen van nieuwe bomen, en oogt passend binnen het ontwerp. De invulling van de openbare ruimte aan de voorzijde en het privaat terrein aan de achterzijde zijn stedenbouwkundig voorstelbaar.

Overschrijding bouwhoogte binnen en buiten het bouwvlak

Binnen het bouwvlak zijn een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Buiten het bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan.

De nokhoogte van het beoogde bouwvolume ter plaatse van de huidige pastorie bedraagt over vrijwel de gehele lengte 12,36 meter met aan weerszijden een gemetselde topgeveldecoratie. De goothoogte van dit volume bedraagt over vrijwel de gehele lengte van het gebouw 7,85 meter. Daarmee overschrijden de zorgwoningen de bouwhoogte van 12 meter die op deze locatie binnen het bouwvlak is toegestaan met 0,36 meter. In de huidige situatie overschrijdt het bestaande gebouw ook al de maximale toegestane bouwhoogte.

Er wordt in het ontwerp zorggedragen het oorspronkelijke ontwerp en uitstraling van de voormalige pastorie na te leven. De overschrijding van de maximale bouwhoogte is minimaal (<10% overschrijding). De feitelijk bestaande overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte wordt met het bouwplan verkleind. De goothoogte blijft onder de toegestane goothoogte van 8 meter.

De zorgwoningen en entrees van de supermarkt overschrijden de bouwhoogte van 4 meter die voor gebouwen buiten het bouwvlak is toegestaan. Het is in relatie tot de omliggende bebouwing en de architectonische uitwerking van het nieuwe bouwvolume stedenbouwkundig voorstelbaar om af te wijken van de toegestane bouwhoogte van 4 meter buiten het bouwvlak en overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte van 12 meter ter plaatse van de nok binnen het bouwvlak.

Afgezien van de hoofdentree van het kerkgebouw onder de klokkentoren oogt het huidige gebouw naar de openbare ruimte gesloten. Door de toevoeging van heldere en open entrees naar de supermarkt oriënteert het gebouw zich beter naar de openbare ruimte.

De nieuwe entrees tekenen zich duidelijk af van het huidige gebouw in zowel vormgeving, als in materialisering. Samen met de vormgeving van de voormalige pastorie, positie van reclame-uitingen en signering die is verwerkt in de architectuur van het kerkgebouw en de zorgwoningen wordt duidelijk gemaakt dat deze locatie een nieuw programma krijgt en ook dienst zal doen als supermarkt. Belangrijk hierbij is om ook de maatschappelijke functie herkenbaar naar voren te brengen. Dit door zowel signering, als de invulling van de voorgelegen (semi)openbare ruimte. De overschrijding van de toegestane hoogte door de entrees van de supermarkt is marginaal en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet van invloed op de omgeving.

Het bouwplan is planologisch en stedenbouwkundig passend op deze locatie.

Besluit hogere grenswaarde

Op 2 juni 2025, kenmerk ODH1366846, hebben wij een hogere grenswaarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai vastgesteld.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

VTH2024-00836 - Verlening omgevingsvergunning

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat wij 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 kunnen verlenen.

BIJLAGE C: ACTIVITEIT 'UITWEG'

De aanvraag voor deze activiteit gaat over:

- het realiseren van twee uitwegen (in- en uitritten) ten behoeve van de herontwikkeling aan de Apeldoornselaan 240-242 en Dierenselaan 195, waarvan één voor de expeditie van de toekomstige supermarkt en één voor de doorgang van de ondergrondse parkeergarage

Beoordeling

Beoordelingskader

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de beoordelingsregels die gelden voor het maken of veranderen van een uitweg. Deze staan in artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag. Hierin staat dat een omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd:

- in het belang van de bruikbaarheid van de weg;
- in het belang van het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- in het belang van de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

Wij hebben de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit getoetst aan de weigeringsgrond 'het veilig en doelmatig gebruik van de weg' en overwegen als volgt:

Een uitweg wordt beoordeeld aan de hand van de volgende eisen:

- De uitweg voldoet aan de maatvoering;
- De uitweg leidt niet tot een verhoging van de parkeerdruk;
- De uitweg komt uit op een weg waar 30 km/u wordt gereden;
- De uitweg heeft geen obstakels die het zicht op de aanliggende weg ontnemen.

Uit de detailtekeningen die bij de aanvraag zijn ingediend, blijkt dat er door de aanleg in totaal 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden ontnomen. Binnen het te ontwikkelen plan worden deze 5 parkeerplaatsen gecompenseerd in de te bouwen parkeergarage. De doelmatigheid van het plan is daarmee aangetoond.

De maatvoering van de in- en uitritten voldoet aan de minimale breedte-eis van de NEN-2443 'Parkeren en stallen'. De minimale breedte voor de rijwegen moet 3 meter zijn. De rijwegen zijn 3,2 meter. De in- en uitritten voldoen hiermee aan de maatvoering. Uit de sleeplijnen is gebleken dat de bochtstralen die aansluiten op de openbare weg, voldoende zijn voor het veilig uitrijden.

Met het oog op de veiligheid en doorstroming van het verkeer dient een in- en uitrit in beginsel uit te komen op een 30 km/uur-weg. De Apeldoornselaan is echter een 50 km/uur-weg. Uit het advies van het Vooroverleg Over Verkeerszaken (VOV) van 7 juni 2018 blijkt dat de aanleg van de in- en uitritten op de Apeldoornselaan (een 50 km/uur-weg) verkeersveilig is. Op basis van dit advies wordt afgeweken van het beleidsuitgangspunt dat een in- en uitrit op een 30 km/uur-weg moet uitkomen. Wij hebben geen bezwaar tegen de opzet van de in- en uitritten, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er moet een wachtruimte worden aangelegd voor het vrachtverkeer dat de supermarkt bevoorraadt. Deze ruimte is aanwezig tegenover de zorgwoningen;

- Het laden en lossen moet buiten de ochtendspits plaatsvinden.

Een punt van aandacht is de bochtstraat voor inrijdend verkeer ten behoeve van de parkeergarage. Door de opstelplaats van de brandweer is de in- en uitritconstructie breder dan deze moet zijn. Dit blijkt ook uit de sleeplijnen in de (detail)tekeningen van de personenauto's. Door deze brede uitvoering kunnen automobilisten deze bocht vrij nemen. Het lichtelijk versmallen van de inrit, zodat deze overeenkomt met de bochtstralen van een in- en uitrit zoals gesteld in het Handboek Openbare Ruimte (hier wordt een aanvullende breedte van 5 meter aangehouden) is noodzakelijk. Dit betekent dat de doorloop van de inritblokken beperkt moet worden tot 5 meter aan de rechterzijde van de in- en uitrit. Dit zorgt ervoor dat de automobilisten de bocht scherper moeten nemen en dus ook beter zicht hebben op voetgangers en fietsers. De ruimte blijft dan beschikbaar als brandweeropstelplaats. Er zijn verder geen obstakels die het zicht ontnemen. Wij hebben hiervoor een voorschrift aan deze omgevingsvergunning verbonden.

De bruikbaarheid en het veilig gebruik van de weg

Wij hebben de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit getoetst aan de weigeringsgrond 'de bruikbaarheid en het veilig gebruik van de weg' en overwogen als volgt:

Bij de aanvraag is een protocol aangeleverd, waarin afspraken ten behoeve van het in- en uitrijden van de expeditie zijn vastgelegd. In het protocol wordt stap voor stap uiteengezet waar de gebruiker zich aan moet houden bij het in- en uitrijden van de expeditie. Het doel van dit protocol en het op te leggen voorschrift is om de verkeersveiligheid te optimaliseren, zodat de expeditie zo veilig mogelijk kan worden gebruikt. Dit protocol ten behoeve van het in- en uitrijden van de expeditie moet te allen tijde worden nageleefd door de gebruiker van de expeditie. Wij hebben hiervoor een voorschrift aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Ook is het van belang dat de aanpassingen ten behoeve van de openbare ruimte voor de in- en uitritten, conform het Handboek Openbare Ruimte worden gerealiseerd. U dient daarom vóórdat de werkzaamheden worden uitgevoerd een overleg te hebben gehad met de wegbeheerder om te bespreken hoe, wanneer en op welke wijze de aanpassingen zullen plaatsvinden. Wij hebben hiervoor een voorschrift aan deze omgevingsvergunning verbonden.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

De in- en uitritten zijn niet geprojecteerd in een beschermd stadsgezicht. Daarom is de activiteit 'Uitweg' niet getoetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving'.

De bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving

De activiteit heeft gevolgen voor houtopstanden/groenvoorzieningen in de directe omgeving. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de activiteit 'Kappen', waar een beoordeling ten behoeve van de bescherming van groenvoorzieningen is gemaakt. Om die reden is de activiteit 'Uitweg' niet getoetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving'.

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen verlenen.

Voorschriften

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

Versmallen inrit parkeergarage

De inrit voor de parkeergarage moet licht worden versmald, zodat automobilisten de bocht scherper moeten nemen en dus ook beter zicht hebben op voetgangers en fietsers. De bochtstralen moeten voldoen aan het gestelde in het Handboek Openbare Ruimte. Dit betekent dat de doorloop van de inritblokken beperkt moet worden tot 5 meter aan de rechterzijde van de in- en uitrit.

Een tekening van de in- en uitrit moet minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Op deze tekening moet het vervallen van de 5 inritblokken zijn uitgewerkt ten behoeve van de inrit voor de parkeergarage. Daarnaast moet op de tekening de maatvoering worden aangevuld/uitgewerkt en inzichtelijk worden gemaakt hoe de aansluiting op de openbare weg plaatsvindt.

De tekening kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden begonnen als deze tekening is goedgekeurd en deze vergunning in werking is getreden.

Naleving protocol in- en uitrijden expeditie

Het aangeleverde protocol ten behoeve van het in- en uitrijden van de expeditie dient te allen tijde te worden nageleefd door de gebruiker van de expeditie.

Certificering aannemer

Werkzaamheden op gemeentegrond dienen op uw kosten door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in de wegenbouw uitgevoerd te worden. Voordat deze werkzaamheden beginnen moet een werktekening door de wegbeheerder van de Dienst Publiekszaken zijn goedgekeurd. De wegbeheerder is te bereiken via telefoonnummer 14 070 of per e-mail wegbeheerderssdkescamp@denhaag.nl.

Regels Handboek Openbare Ruimte

De in- en uitritten moeten volgens de regels uit ons Handboek Openbare Ruimte gemaakt worden. Het Handboek Openbare Ruimte kunt u vinden op onze website www.denhaag.nl/nl/verbouwen-en-wonen/ontwikkelingen-in-de-stad/handboek-openbare-ruimte/.

U moet vóórdat de werkzaamheden worden uitgevoerd, een overleg te hebben gehad met de wegbeheerder om te bespreken hoe, wanneer en op welke wijze de aanpassingen zullen plaatsvinden. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14 070 van de gemeente Den Haag of per e-mail via wegbeheerderssdkescamp@denhaag.nl.

Opleveren straatwerk

Zodra de in- en uitritten klaar zijn, moet het straatwerk aan de wegbeheerder van de Dienst Publiekszaken worden opgeleverd. Er wordt dan door de aannemer - in overleg met de wegbeheerder - een ‘proces-verbaal van oplevering’ opgemaakt en ondertekend. De wegbeheerder is te bereiken via telefoonnummer 14 070 of per e-mail wegbeheerderssdkescamp@denhaag.nl.

Het proces-verbaal wordt nog niet ondertekend als er technische gebreken hersteld moeten worden. In dat geval worden in het proces-verbaal de gebreken vermeld en de termijn waarbinnen deze hersteld moeten worden. Zodra de gebreken hersteld zijn, wordt het proces-verbaal alsnog ondertekend.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

VTH2024-00836 - Verlening omgevingsvergunning

Na ondertekening van het proces-verbaal gaat er een onderhoudstermijn in voor de aannemer voor een periode van zes maanden. Pas hierna is het straatwerk officieel overgedragen aan de wegbeheerder.

BIJLAGE D: ACTIVITEIT 'KAPPEN'

De aanvraag voor deze activiteit gaat over:

- het kappen van 9 bomen met stamomtrekken van 41 - 119 cm, staande op de percelen Apeldoornsesteenweg 240 - 242 en Dierenselaan 195. De boomnummers, boomsoorten en exacte locaties van de bomen staan vermeld in de bij de aanvraag gevoegde bijlage.

Beoordeling

Beoordelingskader

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de beoordelingsregels die gelden voor het kappen van een houtopstand. Deze staan in artikel 2:87 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag. Hierin staat dat een omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd of onder voorschriften worden verleend:

- in het belang van natuur-, educatieve en milieuwaarden;
- in het belang van beleavings- en gebruikswaarden.

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Aanleiding voor het kappen

U wilt de bomen kappen in verband met de te realiseren herontwikkeling van de Theresiakerk en heeft voor deze locatie een bouwplan ontwikkeld met behoud van het kerkgebouw. In het kerkgebouw wordt een supermarkt gerealiseerd. Daarnaast komen er ook andere functies terug in het gebouw, waaronder een maatschappelijke functie. Ook wordt op de locatie voorzien in parkeergelegenheid. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken moeten 13 bomen gekapt worden, waarvan voor 9 bomen een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' vereist is.

Eigendom

De bomen met boomnummers 26 en 27 zijn van de gemeente Den Haag. U heeft voor het doen van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze bomen een privaatrechtelijke toestemming van de gemeente Den Haag verkregen.

Noodzaak voor het kappen: Bomen Effect Analyse

Voor deze aanvraag om een omgevingsvergunning heeft u een boomonderzoek laten uitvoeren naar de conditie, kwaliteit, toekomstverwachting en verplantbaarheid van de bomen. Daarnaast zijn ook de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de bomen onderzocht. Het onderzoek is uitgevoerd door Copijn Boomspecialisten en de resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Bomen Effect Analyse Theresiakerk te Den Haag' met projectnummer B13714, versie 7 van 2 april 2025. In dit rapport zijn van dit onderzoek de volgende resultaten vastgelegd.

Conditie

- De conditie van de boom met boomnummer 13 is slecht;
- De conditie van de bomen met boomnummers 2, 3, 8, 26 en 27 is redelijk;
- De conditie van de bomen met boomnummers 15, 16 en 28 is goed.

Toekomstverwachting

- De boom met boomnummer 13 heeft geen toekomstverwachting. De boom is namelijk dood;
- De toekomstverwachting van de boom met boomnummer 16 is minder dan 5 jaar;
- De toekomstverwachting van de bomen met boomnummers 3, 8 en 15 is 5-10 jaar;
- De toekomstverwachting van de boom met boomnummer 2 is meer dan 10-15 jaar;

- De toekomstverwachting van de bomen met boomnummers 26, 27 en 28 is meer dan 15 jaar.

Verplantbaarheid

Over de verplantbaarheid wordt in het rapport geconcludeerd dat de bomen vanwege de volgende redenen niet voor verplanting in aanmerking komen:

- De boom met boomnummer 2 komt niet voor verplanting in aanmerking, omdat de boom op slechts 2 meter uit de gevel staat, waardoor het realiseren van een verplantkluit die voldoende groot en samenhangend is, niet haalbaar is. Daarnaast heeft de boom een slechte kroonvorm;
- De boom met boomnummer 3 komt niet voor verplanting in aanmerking, omdat de boom schade aan de stamvoet heeft;
- De boom met boomnummer 8 komt niet voor verplanting in aanmerking, omdat de boom scheef groeit en het geen waardevolle boom is;
- De boom met boomnummer 13 komt niet voor verplanting in aanmerking, omdat de boom dood is;
- De bomen met boomnummers 15 en 16 komen niet voor verplanting in aanmerking, omdat de bomen tegen de gevel groeien, waardoor het realiseren van een verplantkluit die voldoende groot en samenhangend is, niet haalbaar is. Daarnaast zijn het geen waardevolle bomen;
- De boom met boomnummer 26 komt niet voor verplanting in aanmerking, omdat de kwaliteit van de boom onvoldoende is. De boom heeft grote snoeiwonden en groeit scheef;
- De boom met boomnummer 27 komt niet voor verplanting in aanmerking, omdat de kwaliteit van de boom onvoldoende is. De boom heeft wonden op de stam en een uitgebroken kroondeel;
- De boom met boomnummer 28 komt niet voor verplanting in aanmerking, omdat de kwaliteit van de kroon en het onderhoudsniveau van de boom slecht is. De boom heeft meerdere plakoksels.

Projectinvloed

- Op de locatie van de bomen met boomnummers 2, 3 en 8 wordt de nieuwe entree van de supermarkt gerealiseerd. Hierdoor zijn de bomen niet houdbaar op de huidige locatie;
- Op de locatie van de bomen met boomnummers 15, 16 en 28 wordt de expeditie van de supermarkt gebouwd. Hierdoor zijn de bomen niet houdbaar op de huidige locatie;
- Op de locatie van de bomen met boomnummers 26 en 27 worden de nieuwe in- en uitritten gerealiseerd. Hierdoor zijn de bomen niet houdbaar op de huidige locatie.

Verwijderen vanwege conditie

De boom met boomnummer 13 valt buiten de invloedssfeer van het project. De boom is echter dood. Hierdoor is de boom niet duurzaam inpasbaar in het project.

Ecologisch onderzoek

U heeft ten behoeve van de aanvraag een quickscan laten uitvoeren. Dit ecologisch onderzoek is uitgevoerd door GRAS Advies B.V. en is vastgelegd in het rapport 'Rapportage quickscan ecologie Wet natuurbescherming Apeldoornselaan 240-242 den Haag' met projectcode P03591 van 14 april 2022. In het rapport worden onder andere de volgende conclusies getrokken:

Gebiedsbescherming

- Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal is gelegen op ongeveer 2,3 km afstand van het projectgebied. Het wordt hiervan gescheiden door bebouwde kom en wegen;
- Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op ongeveer 2,3 km afstand. Het projectgebied wordt van dit NNN-gebied gescheiden door bebouwde kom en wegen.

Op basis van het voornoemde kunnen ten aanzien van de activiteit 'Kappen' negatieve effecten op beschermde gebieden worden uitgesloten.

Soortenbescherming

- Tijdens het veldbezoek zijn geen bijzondere of beschermde plantensoorten aangetroffen. Gezien de huidige inrichting van het projectgebied kan er redelijkerwijs geconcludeerd worden dat er geen beschermde plantensoorten in het projectgebied voorkomen;
- Tijdens het veldbezoek zijn geen landzoogdieren of sporen van hen aangetroffen. Gezien het gebrek aan aantrekkelijke vegetatie binnen het plangebied worden er ook geen, óf enkel sporadisch bezoekende, landzoogdieren verwacht. Het gebied is mogelijk geschikt voor de steenmarter, maar er zijn geen sporen aangetroffen en valt buiten het verspreidingsgebied van de steenmarter waardoor deze soort op voorhand kan worden uitgesloten;
- De tuin van de voormalige pastorie kan geschikt zijn als foerageerlocatie voor vleermuizen. De geplande ontwikkelingen houden in dat deze tuin verdwijnt. In de omgeving is voldoende alternatief foerageerhabitat aanwezig voor vleermuizen waardoor er geen sprake is van essentieel foerageergebied;
- Er is geen sprake van lijnvormige structuren binnen het projectgebied. Eventueel dat de kerk en pastorie onderdeel zijn van een vliegroute voor vleermuizen. Door de aanwezigheid van voldoende lijnvormige structuren in de omgeving in de vorm van bebouwing, is er geen sprake van een essentiële vliegroute voor vleermuizen;
- Tijdens het veldbezoek zijn de bomen en bosschages gecontroleerd op jaarrond beschermde nesten. Er zijn in de bomen geen nesten aangetroffen van jaarrond beschermde soorten;
- In het projectgebied liggen geen geschikte voortplantingsbiotopen voor beschermde amfibieën, reptielen en vissen. Ook zijn er geen beschermde ongewervelden waargenomen. Vanwege het ontbreken van de voor beschermde amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden benodigde specifieke habitat, kan de aanwezigheid redelijkerwijs worden uitgesloten.

Op basis van het voornoemde kunnen negatieve effecten op beschermde soorten worden uitgesloten.

Herplantplan

U heeft bij de aanvraag een herplantplan ingediend. In het plan dat opgenomen is in de Bomen Effect Analyse 'Bomen Effect Analyse Theresiakerk te Den Haag' met projectnummer B13714, versie 7 van 2 april 2025, wordt de volgende compensatie voorgesteld:

- 2 x Acer campstre met een minimale stamomtrek van 14 - 16 cm;
- 1 x Prunus domestica cv met een minimale stamomtrek van 14 - 16 cm;
- 5 x Pyrus communis cv met een minimale stamomtrek van 14 - 16 cm;
- 1 x Carpinus betulus 'Fastigiata' met een minimale stamomtrek van 18 - 20 cm.

Ecologie

Wij onderschrijven de conclusie in het aangeleverde rapport 'Rapportage quickscan ecologie Wet natuurbescherming Apeldoornselaan 240-242 den Haag' met projectcode P03591 van 14 april 2022, niet geheel. In het rapport wordt namelijk gesteld dat de bomen geen onderdeel uitmaken van essentieel functioneel leefgebied van beschermde soorten.

Indien er tijdelijk minder bomen in het plangebied staan, is er voor die periode voldoende alternatief foerageergebied in de nabijheid te vinden. Dit dient echter voor langere termijn wel weer te worden aangevuld met hetzelfde aantal bomen. Daarom leggen wij een herplantplicht op.

Natuur-, educatieve- en milieuwaarden

De toekomstverwachting van de bomen varieert van goed tot slecht. De natuur-, educatieve- en milieuwaarden van de bomen zijn niet van bijzonder belang. De beleavings- en gebruikswaarden van de

bomen zijn enigszins van belang, omdat de bomen zichtbaar zijn vanaf de openbare straat. Op basis van de aanvraag en de daarbij ingediende gegevens overwegen wij verder als volgt:

- De oorspronkelijke aanvraag ging over het kappen van 13 bomen ten behoeve van de herontwikkeling. Bij 4 bomen is de iepziekte vastgesteld. De iepziekte is een besmettelijke overdraagbare ziekte bij bomen. Bomen met de iepziekte mogen volgens het beleid van de gemeente Den Haag zonder omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' worden gekapt. Hierdoor gaat de aanvraag nu over het kappen van 9 bomen;
- De bomen hebben een gevarieerde toekomstverwachting en zijn enigszins zichtbaar vanaf de openbare weg, maar zijn niet van belang voor het straatbeeld;
- Een aantal bomen in het plangebied blijft behouden, waarvan onder andere een beeldbepalende vleugelnoot;
- Een deskundige heeft de bomen beoordeeld. De bevindingen van deze deskundige zijn vastgelegd in een rapport dat bij de aanvraag is ingediend;
- De bomen zijn, op de boom met boomnummer 13 na, vanwege de geplande herontwikkeling niet op hun standplaats te behouden.
- De boom met boomnummer 13 moet echter wijken in het kader van beheer. Het betreft een dode boom.
- U heeft een herplantplan aangeleverd waarin wordt voorgesteld om 9 nieuwe bomen aan te planten. Hierdoor komt er weer groen terug in het plangebied.

Uw belang, namelijk het realiseren van de herontwikkeling, weegt in dezen zwaarder dan het belang van de bomen en de ecologie. De waarde van de bomen is niet dusdanig groot dat deze een verdere aanpassing van het bouwplan en/of de uitvoering rechtvaardigen. Omdat er voldoende ruimte is, leggen wij een herplantplicht op van 9 bomen van de 2^e grootte. Wij hebben hiervoor een voorschrift aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Conclusie

De noodzaak voor het kappen van de 9 bomen is door u voldoende aannemelijk gemaakt. Gelet op het voormelde weegt uw belang om de bomen te kappen zwaarder dan de waarden die de bomen vertegenwoordigen.

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen verlenen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Onherroepelijkheid overige vergunningen en waarborg feitelijke en financiële uitvoering van het project

Van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' mag pas gebruik worden gemaakt indien alle vergunningen inzake bouw, aanleg of andere ruimtelijke herinrichting onherroepelijk zijn geworden en de feitelijke en financiële uitvoering van deze werken voldoende gewaarborgd is.

Broedseizoen

Van deze omgevingsvergunning mag geen gebruik worden gemaakt tijdens het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli.

Herplantplicht

Aan deze omgevingsvergunning is de plicht verbonden voor de herplant van 9 bomen van een door u te bepalen boomsoort met minimale stamomtrekken van 18 - 20 cm van de 2^e grootte.

De bomen dienen te worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen (van november tot en met april), na het kappen van de bomen en na realisatie van de herontwikkeling. Het planten dient te worden uitgevoerd ter plaatse of in de directe omgeving van de te kappen bomen.

De aanduiding 1^e, 2^e of 3^e grootte geeft aan hoe hoog een boom kan worden.

- Een boom van de 1^e grootte kan hoger worden dan 12 meter;
- Een boom van de 2^e grootte wordt tussen 6 en 12 meter hoog;
- Een boom van de 3^e grootte blijft lager dan 6 meter.

Bescherming te behouden bomen

De bomen die blijven staan, dienen te worden beschermd door maatregelen die zijn goedgekeurd door de groenbeheerder van het stadsdeel Escamp. Zie hiervoor de bomenposter “Werken rond bomen” van Stadswerk.

BIJLAGE E: NADERE AANWIJZINGEN

In deze bijlage leest u wat nog meer belangrijk is voor de uitvoering van uw plan. Het gaat bijvoorbeeld om toestemmingen die u nog moet vragen, zaken waar u rekening mee moet houden of situaties die niet mogen.

Dit overzicht is een hulpmiddel om na te gaan wat u nog moet regelen of waar u op moet letten. Wij proberen hierin zo precies en compleet mogelijk te zijn. Toch kan informatie ontbreken of zijn regels in de tussentijd veranderd. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat u op tijd alle nodige toestemmingen heeft, op het juiste moment meldingen doet en/of informatie geeft. U kunt aan dit overzicht geen rechten ontleen.

Communicatie met de omgeving

Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving. Laat de mensen in uw buurt op tijd weten wat uw plannen zijn en houd rekening met hen. Dit zorgt voor meer begrip en kan helpen om klachten en bezwaren te voorkomen. Er is een folder waarin u tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#).

Andere benodigde vergunningen

U heeft nog andere vergunningen nodig om uw plan te mogen uitvoeren. U moet zelf nagaan welke dat zijn, welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn en op welke momenten u deze nodig heeft. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Omgevingsvergunning

U heeft nog niet alle omgevingsvergunningen die u nodig heeft om uw plan te mogen uitvoeren. Een aanvraag om een omgevingsvergunning met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home. In ieder geval heeft u ook de volgende omgevingsvergunning nodig:

- 'Activiteit handelsreclame maken of voeren' voor het plaatsen van één of meerdere reclame-uitingen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de gemeente Den Haag via telefoonnummer 14 070 of via de website denhaag.nl/nl/contact-met-de-gemeente/.

APV-Vergunning

Een APV-vergunning is een vergunning die u volgens de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag ook nodig heeft voor uw plan. In ieder geval heeft u nog de volgende APV-vergunningen nodig:

- een vergunning 'gebruik openbare weg';
- een instemmingsbesluit 'wegopbrekingen';
- een 'takelvergunning'.

Hieronder leest u waarom u voor een bepaalde activiteit nog een APV-vergunning moet aanvragen:

- een vergunning 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg.
Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/;
- een instemmingsbesluit 'wegopbrekingen' voor het afsluiten of afbreken van de straat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de weg tijdelijk afsluiten voor bouwwerkzaamheden).

Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm;

- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen.

Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Overige vergunningen en toestemmingen

U heeft ook andere vergunningen en toestemmingen nodig om uw plan te mogen uitvoeren. In ieder geval heeft u nog het volgende nodig:

- een 'aanvraag peilhoogte' voor het laten vaststellen van de hoogteligging van de begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat.

Meer informatie kunt u vinden op de website via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/peilhoogte-aanvragen/>. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Meldplicht

Bij een meldingsplicht moet u een activiteit melden bij de overheid. Dit heet ook wel 'meldplicht'. In de meeste gevallen moet u de melding doen vóór u start met de werkzaamheden. Zonder een melding is de activiteit verboden. Door de melding weet de overheid wat u gaat doen en kan gecontroleerd worden of u zich aan de regels houdt. De overheid mag uw activiteit(en) stilleggen als u de melding niet op tijd heeft gedaan.

U moet zelf nagaan welke meldingen u nog moet doen, welke gegevens daarvoor nodig zijn en op welk moment u moet melden. U moet in ieder geval de volgende meldingen doen:

- een 'sloophmelding';
- een 'gebruiksmelding';
- een 'Klic-melding kabels en leidingen';
- een 'instemmingsbesluit wegopbrekingen' ook wel 'LTC-melding'.

Hieronder leest u waarom u voor een bepaalde activiteit nog een melding moet indienen:

- een 'sloophmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of als er asbest wordt verwijderd.

In panden die gebouwd zijn vóór 1 januari 1994 is vaak nog asbest aanwezig.

Meer informatie kunt u vinden op de websites www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/, <https://www.denhaag.nl/nl/meldingen/asbest-verwijderen-melden/#voorwaarden> en <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest/vraag-en-antwoord/stappenplan-wat-moet-ik-doen-bij-asbest>.

U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;

- een 'gebruiksmelding' voor het in gebruik nemen of gebruiken van een niet-woonfunctie. De gebruiksmelding is alleen verplicht als het totaal aantal personen in het bouwwerk groter is dan het aantal personen dat is genoemd in tabel 6.6 (artikel 6.6) van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/gebruiken-bouwwerk/gebruiksmelding-bbl/. U kunt ook bellen met de

Veiligheidsregio Haaglanden via telefoonnummer (088) 886 80 00. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;

- een 'Klic-melding kabels en leidingen' voor machinaal graven. Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen.

Meer informatie kunt u vinden op de website [Voorkom graafschade en doe een KLIC-melding \(graafmelding\) - Kadaster.nl particulier](http://Voorkom%20graafschade%20en%20doe%20een%20KLIC-melding%20(graafmelding)%20-Kadaster.nl%20particulier). De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via de website www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding of www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding;

- een 'instemmingsbesluit wegopbrekingen' voor het uitvoeren van werk op, in of onder de openbare weg, zoals het (tijdelijk) afsluiten of opbreken van de straat. U kunt dit aanvragen door minimaal drie werkdagen van tevoren een LTC-melding te doen. Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding kunt u doen via het programma <https://ltc.andes.nl/ltc/Account/Login?ReturnUrl=%2fltfc%2f>.

Meer informatie kunt u vinden op de websites [Regels voor activiteiten | Informatiepunt Leefomgeving](http://Regels%20voor%20activiteiten%20|%20Informatiepunt%20Leefomgeving), en www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/. U kunt ook bellen naar 14 070. Op deze websites kunt u ook lezen hoe u de melding met bijbehorende stukken kunt indienen.

Voorkomen van gevaar voor de gezondheid of veiligheid

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. De volgende maatregelen kunnen hierbij helpen:

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van een woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hang-je-die-op/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig ontdekt wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluiten van de voorziening voor elektriciteit.

Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website:

www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/;

- het voldoen aan de eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- een afgeronde BVC-procedure voordat er met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Meer informatie kunt u vinden op onze website www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/verkeer-en-vervoer/bereikbaarheid/werken-op-de-wegen-van-het-netwerk-bereikbaarheidsregie.htm.

Veiligheid parkeergarage

Hoewel de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, verdient het aanbeveling, met het oog op de veiligheid, de volgende eisen voor nieuwbouw op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.199, lid 2 en 4.23a) mee te nemen:

- De oplaadpunten in een parkeergarage moeten tegelijkertijd uitgeschakeld kunnen worden;
- De oplaadpunten en uitschakelvoorziening moeten bij de toegang van de parkeergarage worden aangegeven;

- De oplaadpunten in een parkeergarage moeten voldoen aan mode 3 of mode 4 als bedoeld in NEN 1010.

In de IFV-publicatie 'Brandveiligheid van parkeergarages met elektrische aangedreven voertuigen' '[Brandveiligheid van parkeergarages met elektrische aangedreven voertuigen](#)' wordt meer informatie gegeven over deze laadpalen.

Geen parkeervergunningen voor de openbare straat

Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.

Wijzigen riolering of verplaatsen van openbare verlichting

De verplaatsing van een straatkolk, plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kunnen alleen met toestemming van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering & Waterbeheersing uitgevoerd worden. De kosten van de verplaatsing komen voor uw rekening. De afdeling Riolering & Waterbeheersing is te bereiken via telefoonnummer 14 070 of e-mail rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl.

De verplaatsing van openbare verlichting kan alleen met toestemming van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Openbare Verlichting en Laadinfra uitgevoerd worden. De kosten van de verplaatsing komen voor uw rekening. De afdeling Openbare Verlichting en Laadinfra is te bereiken via telefoonnummer 14 070 of e-mail ovl@denhaag.nl.

Aanleggen in- en uitritten door de Haagse Straat Organisatie

Voor het aanleggen van de in- en uitritten kan gebruik worden gemaakt van de Haagse Straat Organisatie. Een offerte voor het aanleggen van de in- en uitritten kan aangevraagd worden via werkvoorbereiding.DSB-HSO@denhaag.nl.

Beperkingen voor het graven of verplaatsen van verontreinigde grond

Bij eventuele graafwerkzaamheden en grondverzet van verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Klimaatbestendigheid

U kunt helpen uw omgeving aan te passen aan het veranderende klimaat. De gemeente neemt ook maatregelen. Ons beleid vindt u de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308744). Hierin vindt u ook informatie over het verbeteren van de klimaatbestendigheid, zoals het maken van voldoende waterberging om droogte te verminderen. Als hiervoor overstort naar het oppervlaktewater nodig is, moet u dit tijdig afstemmen met het Hoogheemraadschap van Delfland. U kunt contact opnemen met het Hoogheemraadschap van Delfland via telefoonnummer (015) 260 8108. U kunt ook contact opnemen via de website hhdelfland.nl/contact/.