

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201718599

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van de woning Parkweg 18 door het vergroten van de kelder alsmede het realiseren van een autolift op het voorerf, in-uitrit en het kappen van 2 bomen

Adres: Parkweg 18

Datum Besluit (P) (GG): 27-02-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6644218.out.pdf

Documentid: 33222528

Bestandsgrootte: 172283



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Parkweg 18

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 6 oktober 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Parkweg 18 door het vergroten van de kelder alsmede het realiseren van een autolift op het voorerf, in-uitrit en het kappen van 2 bomen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen', 'Uitrit aanleggen of veranderen' en 'Kappen' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c en artikel 2.2, lid 1 onder e en g van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Met vriendelijke groet,

[Geanonimiseerd],

Uw brief van

Ons kenmerk

201718599/6644218

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning (voorts) niet eerder in werking dan nadat:

- op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- met het op grond van de Wet bodembescherming opgestelde saneringsplan is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Voorts treedt deze omgevingsvergunning 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.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

“Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?”

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.”

Bijlage

Beoordeling activiteiten

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Westbroekpark en Belgisch Park'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de beheersverordening 'Van Stolkpark - Scheveningse Bosjes', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin-2' en 'Tuin-3' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het veranderen van de woning Parkweg 18 door het vergroten van de kelder alsmede het realiseren van een autolift op het voorerf, in-uitrit en het kappen van 2 bomen.

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen, gazons en terrassen. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, ontsluitingen, groen en overige voorzieningen. De uitoefening van een beroep en/of bedrijf aan huis is toegestaan, voor zover de woonfunctie van het perceel daardoor niet wordt aangetast.

Hiertoe mag niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte inclusief aanbouwen worden gebruikt. Vrijstaande bijgebouwen zijn uitgesloten van dit medegebruik.

De voor 'tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, gazons terrassen en wonen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen en overige voorzieningen. Binnen deze bestemming mag maximaal 30% van het perceel worden verhard.

De voor 'tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, gazons terrassen en wonen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen en overige voorzieningen. Parkeren is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De voor 'waarde-cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikelen 3 tot en met 21, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht, zoals beschreven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit, opgenomen in bijlage 2 van de regels.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van de beheersverordening voor wat betreft:

- het gedeeltelijk bouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- voor wat betreft het bouwen (gedeeltelijk) van een kelder op gronden waarbinnen geen andere gebouwen zijn toegestaan;
- voor wat betreft het bouwen van één beneden peil gelegen laag gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het verbouwplan niet toeneemt.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn echter bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 8 november 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Haar advies luidt als volgt:

“Niet akkoord, het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

De commissie kan in beginsel instemmen met het voorstel, echter niet op onderdelen ervan. Zo kan zij instemmen met het vergroten van de kelder en is zij van mening dat de architectonische uitwerking zowel in detaillering als in materiaalkeuze zorgvuldig en voldoende passend is bij de bestaande villa. Echter, de voorgestelde helling als toevoeging bij de reeds bestaande inrit, acht zij atypisch voor de villa. Bovendien zal de voorgevel van de villa door de helling naar de kelder zijn oorspronkelijke relatie met de begane grond verliezen. De commissie beoordeelt dit als een aantasting van het gevelbeeld, van het beschermd stadsgezicht en de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.”

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is opnieuw voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 24 januari 2018 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Haar advies luidt als volgt:

“Akkoord, het bouwplan is getoetst aan de onderdelen ‘Objectcriteria’ en ‘Algemene welstandscriteria’ van de Welstandsnota.

Eerder is ingestemd met het vergroten van de kelder aan de achterzijde van de villa. Nu de toen negatief beoordeelde hellingbaan aan de voorzijde is vervangen door een autolift is het voorstel akkoord. De autolift is in gesloten toestand een onzichtbaar onderdeel van de voortuin, zonder invloed op het aanzicht van de villa en zonder invloed op (de voortuinzone van) de Parkweg.

Ook de aanpassing van het hekwerk aan de straat, het toevoegen van een poort in de vormgeving van de bestaande poorten, is passend in relatie tot de villa en haar omgeving.”

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

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de archeologische waarden op de gronden die als gevolg van het bouwplan worden verstoord, zoals blijkt uit het onderstaande advies van de afdeling Archeologie.

“Het plangebied heeft volgens de beheersverordening Van Stolkpark - Scheveningse Bosjes een dubbelbestemming Archeologie Waarde 2. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm –maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan het geval is.

Het ingediende archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse van het bouwplan geen archeologische waardevolle vondsten zijn te verwachten en daardoor geen beperkingen optreden in het kader van de archeologische monumentenzorg.”

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

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

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve en bouwfysische gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- I. De volgende constructieve gegevens:
 - a. de tekeningen en berekeningen;
 - b. de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
 - c. een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;

- d. de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608.
- e. Een bouw- sloopveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
- 1) een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - 2) de gegevens van de grondwaterstand;
 - 3) een uitvoeringsplan voor de bemaling (indien van toepassing);
 - 4) een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput;
 - 5) het plaatsen van peilbuizen;
 - 6) het aanbrengen van hoogtebouten;
 - 7) het meten van het waterdebiet (indien van toepassing).

U moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen. Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

II. Benodigde bouwfysische gegevens:

- a. De badkamer op de eerste verdieping wordt aangepast. Er moet nog wel minimaal 14 dm³/s ventilatielucht worden afgevoerd. Hiervan dient nog een tekening en zonodig een ventilatieberekening te worden overlegd. De berekening alleen indien de stadsdeelinspecteur daarom vraagt.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur omtrent het ingediende bouwveiligheidsplan.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten door de stadsdeelinspecteur zijn goedgekeurd.

Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens

De volgende gegevens dienen ter beoordeling aan de stadsdeelinspecteur te worden overlegd:

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (verbouw)

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag ten hoogste 40 dB zijn in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Bij een te bouwen woonfunctie of bij een functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens uitvoering

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:
 - o De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden;
 - o Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt;
- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de 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.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Het bijgevoegde bodemonderzoek (Verkennend bodemonderzoek, Parkweg 18 Den Haag met kenmerk R17-B973 (versie 2) van januari 2018, opgesteld door APS - Milieu B.V.) is niet uitgevoerd conform de NEN 5740. Er is onvoldoende inzicht in de bodemkwaliteit verkregen.

Er dient een nieuw (aanvullend) bodemonderzoek te worden overlegd. Deze kan worden ingediend bij de stadsdeelinspecteur.

Deze vergunning treedt dan ook nog niet in werking alvorens de Omgevingsdienst Haaglanden (hierna: ODH) heeft ingestemd met dit nader in te dienen rapport en de ODH de bodem geschikt heeft verklaard voor de uit te voeren werkzaamheden.

Er mogen tot die tijd geen werkzaamheden –die betrekking hebben op deze vergunning – plaatsvinden.

Nadere aanwijzingen

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

Bouwbesluit 2012

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

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

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van 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>

Kwaliteit overige bouwdelen

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

Tevens wijzen wij u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Rioolaansluitingen, telefoon 14 070.

Bouwplaatsinrichting

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

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via tel.nr. 0182-623368.

Natuurinclusief ontwikkelen

Wij wijzen u erop dat op de nog te slopen bestaande bebouwing mogelijk schade kan worden toegebracht aan de aanwezige flora en fauna. Geadviseerd wordt om, alvorens te starten met de sloopwerkzaamheden, een zogenaamde natuur QuickScan te laten uitvoeren op het plangebied waarbij gekeken wordt of de sloop en nieuwbouw leidt tot mogelijke negatieve effecten voor de aanwezige flora en fauna.

Wellicht dient u mitigerende maatregelen te treffen of wilt u op eigen initiatief rekening houden met de aanwezige flora en fauna. U kunt dan contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Team Duurzaamheid en Groen via 070-7259372.

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Wet bodembescherming

Wij wijzen u erop dat, op grond van de Wet bodembescherming, mogelijk beperkingen zijn de aan de grondwerkzaamheden en/of functiewijziging zolang een bodemonderzoek op de locatie geen uitsluitsel heeft gegeven over de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Aangezien in de onderhavige omgevingsvergunning sprake is van grondverzet adviseren wij u in een vroegtijdig stadium informatie over de bodemkwaliteit in te winnen. Dit kan via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201718599/6644218

Waterwet

Indien u ten behoeve van het bouwplan grondwater wilt onttrekken of infiltreren of dat er sprake is van sterke verontreinigingen ter plaatse van de waterbodem heeft u wellicht een vergunning nodig op basis van de Waterwet of de Provinciale Milieuverordening. U dient hier in ieder geval melding te doen bij het bij het Waterschap om te voorkomen dat er nadelige gevolgen optreden voor het waterpeilbeheer of de milieuhygiënische kwaliteit van het water of de waterbodem ter plaatse.

U kunt via <https://www.hhdelfland.nl/ik-wil-een-vergunning> of via het Hoogheemraadschap van Delfland, Team Regulering en Planadvisering, Postbus 3061, 2601 DB Delft (015-2701888) nagaan of u een vergunning dient aan te vragen of dat een melding volstaat.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de beheersverordening ‘Van Stolkpark - Scheveningse Bosjes’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin-2’ en ‘Tuin-3’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie 2’ en ‘Waarde-Cultuurhistorie’ zijn opgenomen

De aanvraag betreft het veranderen van de woning Parkweg 18 door het vergroten van de kelder alsmede het realiseren van een autolift op het voorerf, in-uitrit en het kappen van 2 bomen.

De voor ‘wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen, gazons en terrassen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, ontsluitingen, groen en overige voorzieningen. De uitoefening van een beroep en/of bedrijf aan huis is toegestaan, voor zover de woonfunctie van het perceel daardoor niet wordt aangetast. Hiertoe mag niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte inclusief aanbouwen worden gebruikt. Vrijstaande bijgebouwen zijn uitgesloten van dit medegebruik.

De voor ‘tuin 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, gazons terrassen en wonen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen en overige voorzieningen. Binnen deze bestemming mag maximaal 30% van het perceel worden verhard.

De voor ‘tuin 3’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, gazons terrassen en wonen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen en overige voorzieningen. Parkeren is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De voor ‘waarde-cultuurhistorie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikelen 3 tot en met 21, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht, zoals beschreven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit, opgenomen in bijlage 2 van de regels.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van de beheersverordening voor wat betreft:

- het gedeeltelijk bouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- voor wat betreft het bouwen (gedeeltelijk) van een kelder op gronden waarbinnen geen andere gebouwen zijn toegestaan;
- voor wat betreft het bouwen van één beneden peil gelegen laag gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het verbouwplan niet toeneemt.

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 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

De uitbreiding van de kelder wordt grotendeels onder het hoofdgebouw aangebracht en onder het terras. Deze uitbreiding is weliswaar gedeeltelijk buiten het bouwvlak gelegen, maar deze wijziging heeft geen negatieve gevolgen voor het beschermde stadsgezicht en of de stedenbouwkundige kwaliteit.

In eerste instantie was er sprake van een hellingbaan als toegang tot de kelder. Deze hellingbaan is ongewenst op deze locatie. Het bouwplan is hierop aangepast en daarbij is deze hellingbaan vervangen door een lift. Dit achten wij een goede oplossing en deze is dan ook al vaker toegepast in dit gebied. Het feit dat de inrit wordt geplaatst aan de linkerzijde van het perceel is ingegeven vanwege het behoud van de bestaande bomen en derhalve akkoord.

De verharding in de voortuin neemt af van 65% naar 45%. Dit percentage is nog steeds meer dan het bestemmingsplan toestaat (30%), maar omdat het een afname van het percentage verharding ten opzichte van de bestaande situatie betreft ervaren wij dit als positief. Het te verwijderen groen in de voortuin wordt elders op het terrein voldoende gecompenseerd.

Deze afname in verharding heeft een positief effect op de kwaliteit van het beschermde stadsgezicht en de leefomgeving.

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 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg wordt ingevolge artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:84 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag beoordeeld op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving.

De aanvraag betreft het veranderen van de woning Parkweg 18 door het vergroten van de kelder alsmede het realiseren van een autolift op het voorerf, in-uitrit en het kappen van 2 bomen.

Wij stellen vast dat de aangevraagde uitweg de houtopstand/groenvoorziening ter plaatse niet nadelig beïnvloed en het aanleggen van de uitweg het uiterlijk aanzien niet aantast.

Er wordt een uitweg gecreëerd ten behoeve van de keldergarage, die zal voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook de afmetingen (2,85 m breed) en positie van de nieuwe uitrit zijn akkoord.

Ingewonnen advies

Op 13 februari is het advies van Advies Commissie Openbare Ruimte (ACOR) ontvangen. In het kader van de ruimtelijke kwaliteit heeft de ACOR geen bezwaar tegen het aanleggen van een uitweg.

Wij nemen het advies vanuit de ACOR over.

Wij hebben gezien het bovenstaande dan ook geen bezwaar tegen het aanleggen van de voorgestelde uitweg indien deze uitweg onder de bij deze activiteit genoemde voorschriften en in overleg met de wegbeheerder wordt aangelegd.

Eindoordeel activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’.

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

1. Er dient een definitieve aangepaste aanlegtekening overlegd te worden ter goedkeuring van de wegbeheerder met de onderstaande doorgevoerde wijzigingen:
 - a. De inrit wordt in het trottoir uitgebreid tot aan rand rijbaan om voldoende zicht te hebben op het aankomende verkeer (minimaal 8 m¹ zicht);
 - b. De bestrating van de inrit zowel in het fietspad als het trottoir dient uitgevoerd te worden in een afwijkend formaat betontegel BT 15x30 cm en 8 cm dikte die in een elleboogverband of in BT 30x30 cm en 8 cm dikte in afwijkende patroon zoals aangegeven in het HOR-handboek. Tekeningen in de betreffende aanwezige kleur dienen te worden aangebracht. De kosten van het aanpassen van de openbare ruimte zijn voor uw rekening;

- c. De ruimte tussen bestaande bomen en inrit rijloper en een passerend voertuig moet minimaal 0,65 m¹ zijn om veilig langs de boom te kunnen rijden. Mocht er een openbare verlichtingsmast (OV-mast) nabij staan dan dient er minimaal 1,0 m¹ vrije ruimte voor het indraaien beschikbaar te zijn.
2. De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitrit die op gemeentegrond liggen dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9002 gecertificeerde wegenbouwaannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van Stadsdeel Centrum van de Dienst Publiekszaken goedgekeurde werktekening. Indien gewenst kunt u gebruik maken van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf, telefoonnummer 070-353 9901;
3. De verplaatsing van de openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van u en in overleg met de wegbeheerder van het stadsdeel Scheveningen en de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer;
4. U wordt door het verlenen van deze vergunning niet gevrijwaard van eventueel reeds op het perceel van kracht zijnde publiek- en/of privaatrechtelijke afspraken;
5. De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating. De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitrit moeten minimaal 8 cm dik zijn;
6. De verplaatsing van de straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kan alleen in opdracht van en op kosten van u en in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering en Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de Gemeente Den Haag rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl.

Activiteit ‘Kappen’

De aanvraag betreft het veranderen van de woning Parkweg 18 door het vergroten van de kelder alsmede het realiseren van een in- en uitrit op het voorerf en het kappen van 2 bomen.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Den Haag.

De kap betreft de volgende bomen: 1 hulst met boomnummer 8 en 1 kers met boomnummer 9.

De bomen dienen gekapt te worden vanwege het vergroten van de kelder en het maken van een in- en uitrit op het voorerf.

Ingewonnen advies:

Het advies van de afdeling Groenbeheer luidt het als volgt:

“De toekomstverwachting van de bomen is redelijk. De natuur-, educatieve en milieuwaarden van de bomen zijn niet van bijzonder belang. De belevings- en gebruikswaarden van de bomen zijn niet van bijzonder belang.

Het betreft een hulst en kers met een redelijke toekomstverwachting die geen bijzonder belang hebben voor het straatbeeld, maar wel voor de leefbaarheid.

De groenbeheerder overweegt dat de bomen een belang hebben voor de leefbaarheid.

Het beeld en de beleving van het groen worden als totaal niet aangetast door het verwijderen van deze bomen, dit omdat er genoeg bomen en groen in de omgeving zijn die dit beeld en beleving in stand houden. Zodoende heeft het verwijderen van deze bomen geen invloed op de leefbaarheid en het straatbeeld.

Het bouwplan is op de plaats van de huidige bomen geprojecteerd en die bomen dienen gekapt te worden voor realisatie van het bouwplan.

Het bouwplan is uitgebreid onderzocht met een Bomeneffectanalyse en dit bouwplan is er als beste uitgekomen. De bomen zijn niet te handhaven omdat er op de plaats van de bomen infrastructuur wordt aangelegd. De bomeneffectanalyse geeft aan dat beide bomen een beperkte kwaliteit hebben.

U geeft aan het te verwijderen groen en de te kappen bomen elders te compenseren op het perceel.

Uw belang om het bouwplan te realiseren weegt in deze zwaarder dan het belang om beide bomen te behouden voor de leefbaarheid.

De waarde van de bomen is niet zo groot dat deze eventuele aanpassingen aan het bouwplan en de uitvoering rechtvaardigen.

Om het groene beeld van het gebied ook in de toekomst te behouden wordt er een herplantplicht als voorwaarde gesteld om de gevolgen van de te kappen bomen voor de leefbaarheid te compenseren.

Een herplantplicht is van toepassing voor de herplant van 2 bomen van een voor deze plaats natuurlijke soort van de 3e grootte, waarvan de soort en plaats door u mag worden bepaald.”

Eindoordeel activiteit ‘Kappen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit ‘Kappen’.

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

1. Van dit deel van de omgevingsvergunning (activiteit “kappen”) mag **geen** gebruik worden gemaakt tijdens het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli;
2. Herplant; Aan deze omgevingsvergunning is de plicht verbonden voor de herplant van 2 bomen van een door u te bepalen boomsoort met een minimale stamomtrek van 14-16 cm, van de 3^e grootte;
3. De bomen dienen herplant te worden in het eerstvolgende plantseizoen (van november tot en met april), na het kappen van de bomen na realisatie van het bouwproject.
4. De herplant dient te worden uitgevoerd in de tuin ter plaatse of in de directe omgeving van de te kappen bomen.

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

- Een boom van de 1e grootte kan hoger worden dan 12 meter.

- Een boom van de 2e grootte wordt tussen 7 en 12 meter hoog.

- Een boom van de 3e grootte blijft lager dan 7 meter.

5. Geldigheid van deze vergunning; Deze vergunning voor de activiteit ‘kappen’ **vervalt** indien hier niet binnen maximaal **18 maanden** na het onherroepelijk zijn hiervan gebruik is gemaakt.
6. Wij maken u erop attent dat u pas tot het kappen van de bomen mag overgaan als er zes weken na bekendmaking van het besluit zijn verstreken en er geen voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) is gevraagd bij de rechtbank.