

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201813907

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Neuhuyskade 91 door het plaatsen van een uitbouw op de 2e verdieping met dakterras, alsmede het vervangen van de kozijnen van de erker in de voorgevel door houten kozijnen en het kappen van 1 conifeer in de voortuin

Adres: Neuhuyskade 91

Datum Besluit (P) (GG): 09-11-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6966002.out.pdf

Documentid: 33716744

Bestandsgrootte: 121048



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Neuhuyskade 91

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 16 juli 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Neuhuyskade 91 door het plaatsen van een uitbouw op de 2e verdieping met dakterras, alsmede het vervangen van de kozijnen van de erker in de voorgevel door houten kozijnen en het kappen van 1 conifeer in de voortuin.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' 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, lid 1, onder a en c en artikel 2.2 lid 1 onder g van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde stukken.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201813907/6966002

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Deze omgevingsvergunning 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.

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

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nr. 974

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Benoordenhout', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-1' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het ontwerp-bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het vergroten van de woning Neuhuyskade 91 door het plaatsen van een uitbouw op de 2e verdieping met dakterras, alsmede het vervangen van de kozijnen van de erker in de voorgevel door houten kozijnen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 7m en een maximale bouwhoogte van 11 m.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het (ver-) bouwplan niet toeneemt.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte van 7 meter. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

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 26 september 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

De commissie kan in beginsel instemmen met het voorstel. De dakopbouw sluit in afmetingen en positie aan bij eerdere initiatieven. Dat de opbouw verder terug ligt van de dakrand leidt niet tot een verstoring van de bebouwingsstructuur.

Echter, de commissie is van mening dat de gevelindeling te zeer afwijkt van eerdere initiatieven en onvoldoende aansluit bij de onderliggende architectuur. Zo mist raamhout in de boven- en zijlichten, wijkt het enkele venster te zeer af van de onderliggende gevelindeling en leiden de ventilatieroosters in het glas tot een onwenselijke verzwaring van de bovendorpel. Zij beoordeelt de aanvraag daarmee als een verstoring van het gevelbeeld en de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht. De kozijnwijziging ter plaatse van de erker op de begane grond aan de voorzijde is passend bij de bestaande architectuur en is een herhaling van eerder gerealiseerde initiatieven in de straat en akkoord.”

Naar aanleiding van dit advies is het plan gewijzigd ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 7 november 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

“De dakopbouw sluit in afmetingen en positie aan bij eerdere initiatieven. Dat de opbouw ligt verder terug van de dakrand maar dit leidt niet tot een verstoring van de bebouwingsstructuur.

De aangepaste gevelindeling sluit nu voldoende aan bij eerdere initiatieven en de onderliggende architectuur.

De kozijnwijziging ter plaatse van de erker op de begane grond aan de voorzijde is passend bij de bestaande architectuur en is een herhaling van eerder gerealiseerde initiatieven in de straat en akkoord.”

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

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 gegevens

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

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 201813907:

- de tekeningen en berekeningen;
- een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

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.

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 8.1

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

- 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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201813907/6966002

Nadere aanwijzingen

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

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Benoordenhout’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-1’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’ zijn opgenomen;
- het ontwerp-bestemmingsplan ‘Paraplusherziening (fiets)parkeren’.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 7m en een maximale bouwhoogte van 11 m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte van 7 m.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid met betrekking tot het overschrijden van de maximale goothoogte met zo’n 2,7m. 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 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

In de buurt zijn in vergelijkbare situaties reeds vergelijkbare uitbouwen en terrassen aangebouwd. Omdat deze uitbouw op een ten opzichte van de achtergevel grote teruglegging kent wordt de ervaring van de nieuwe bouwmassa op het binnenterrein niet nadelig beïnvloed. De bestaande goothoogte blijft hetgeen wat men ervaart. Het terras en het hek erom heen kent eveneens geen nadelige werking op de bezonning of massawerking op het binnenterrein van het bouwblok.

Tevens is bij een aantal panden in deze rij heeft al een uitbouw met terras gerealiseerd. Deze uitbouw is minder diep dan de reeds gerealiseerde uitbouwen. De massa heeft geen nadelige gevolgen voor het binnengebied.

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 'Kappen'

De aanvraag betreft de volgende boom: 1 conifeer.

De aanvrager wil de boom kappen omdat de boom te groot is geworden voor zijn standplaats.

Advies groenbeheerder

Op 10 september 2018 is het advies van de groenbeheerder van de gemeente Den Haag ontvangen.

De toekomstverwachting van de boom is slecht. De natuur-, educatieve en milieuwaarden van de bomen zijn niet van bijzonder belang. De belevings- en gebruikswaarden van de boom zijn enigszins van belang omdat de boom zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Het betreft een halfwas conifeer met een slechte toekomstverwachting in een voortuin van 22 m². De conifeer is goed zichtbaar vanaf de openbare weg en heeft een belang voor het straatbeeld en de leefbaarheid, maar dit belang wordt beperkt doordat er in de directe omgeving andere bomen staan die het belang van de conifeer verminderen. De conifeer bedekt een groot deel van de voortuin en hangt over het trottoir en kan nog veel groter worden waarbij de kroon van de conifeer op dit moment een oppervlakte van 6 m² bedekt.

De ruimte die de kroon van een volwassen conifeer nodig heeft is meer dan in de voortuin beschikbaar is. Uit bovenstaande blijkt dat er op de standplaats van de conifeer onvoldoende ruimte is voor een volwassen conifeer waardoor deze buitenproportioneel veel ruimte beslag in beslag neemt. Doordat de conifeer te groot is voor de tuin waar hij in staat wordt het gebruik van de tuin beperkt, het is daardoor aannemelijk dat deze overlast veroorzaakt wat het woongenot van de bewoner en gebruiker tuin en burens wordt verminderd.

Het snoeien van de conifeer kan niet zo gebeuren dat de overlast kan worden weggenomen zonder dat de natuurlijke habitus en schoonheid van de boom wordt aangetast, daarom wordt de boom niet gesnoeid maar verwijderd.

Aangezien de achtertuin kleiner is dan 100 m², wordt er geadviseerd geen herplantplicht op te leggen.

Gelet op het voormelde weegt het belang van de aanvrager om de bomen te kappen zwaarder dan de waarden die de bomen vertegenwoordigen.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag 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 'Kappen'.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201813907/6966002

Voorschriften te verbinden aan de activiteit 'Kappen'

Van de activiteit 'kappen' mag geen gebruik worden gemaakt tijdens het broedseizoen van **15 maart tot 15 juli**.

De activiteit 'kappen' vervalt indien hier niet binnen maximaal **18 maanden** na het onherroepelijk zijn hiervan gebruik is gemaakt.