

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier: 201814943

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Van Kijfhoeklaan 70 door het plaatsen van een aanbouw aan de achterzijde alsmede het kappen van 2 bomen

Adres: Van Kijfhoeklaan 70

Datum Besluit (P) (GG): 24-01-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7050744.out.pdf

Documentid: 33875582

Bestandsgrootte: 100242



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Van Kijfhoeklaan 70

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 27 juli 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Van Kijfhoeklaan 70 door het plaatsen van een aanbouw aan de achterzijde alsmede het kappen van 2 bomen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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 bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 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 c en artikel 2.2, lid 1, onder g van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen en rapporten.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201814943/7050744

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diversen

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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 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 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de beheersverordening 'Benoordenhout Noord-Oost', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming 'Wonen - 2', genoemd in artikel 16 van de planregels van de beheersverordening voor wat betreft het oprichten van een (bij)gebouw buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. 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 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Benoordenhout was het mogelijk om in Rijksbeschermd stadsgezichten bijbehorende bouwwerken in achtertuinen vergunningsvrij te realiseren.

Daarom is geen nadere specifieke regeling voor deze bouwwerken in achtertuinen in het bestemmingsplan Benoordenhout opgenomen. Met de wetswijziging van 1 november 2014 van het vergunningsvrij bouwen in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is het niet meer mogelijk om vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken in Rijksbeschermd stadsgezichten te bouwen, tenzij het bestemmingsplan dat expliciet toelaat.

Omdat er geen regeling voor bijgebouwen is opgenomen in het bestemmingsplan Benoordenhout is een afwijking van de planregels vereist. Om medewerking te verlenen aan deze afwijking hanteren we hierbij de regeling voor bijbehorende bouwwerken die in de recente bestemmingsplannen voor Rijksbeschermd stadsgezichten is opgenomen. Deze regeling is afgeleid van de landelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken, maar biedt minder mogelijkheden dan deze landelijke regeling. Aangezien het gaat om Rijksbeschermd stadsgezichten is het bebouwen van erven gebonden aan lagere percentages en zijn uitbouwen toegestaan tot een maximale diepte van 4m.

De aanvraag heeft betrekking op een uitbreiding aan de achterzijde van de woning, bestaande uit een uitbouw met een diepte van 3 m en een breedte van 4,83 m. Tegen de uitbouw aan is een berging gesitueerd met dezelfde breedte en een diepte van 4,75. De gehele uitbreiding heeft een hoogte van 3 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein. De berging is functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Het bouwplan past binnen de gestelde randvoorwaarden van de aan- en uitbouwregeling die sedert 2016 voor het Benoordenhout en ook voor andere bestemmingsplannen, die binnen beschermde stadsgezichten zijn gelegen, wordt gehanteerd. Deze aan- en uitbouwregeling Benoordenhout wordt gehanteerd als vervanging van het vergunningsvrije stelsel in Rijksbeschermd stadsgezicht.

Voor het bouwen van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak in het achtererfgebied gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. aan- en bijgebouwen voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw dienen functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, tenzij het huisvesting in verband met mantelzorg betreft;
- d. aan- en bijgebouwen dienen te worden gerealiseerd op een afstand van meer dan 1 meter vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
- e. aan- en bijgebouwen mogen niet worden voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de begane grond gelegen buitenruimte;
- f. het gezamenlijke oppervlak van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 50 m²: 40% van dat bebouwingsgebied;
 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 50 m² en kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 20 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 50 m²;
 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 30 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 4. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 5% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 80 m²;

Gezien de grootte van onderhavig perceel, blijft de voor deze wijk karakteristieke ruime opzet met veel groen in stand. Ook heeft de uitbouw geen onevenredige stedenbouwkundige impact op de omgeving. Voorts heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht Benoordenhout.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag 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 aanvrager wil 1 berk en 1 eik kappen (met stamomtrekken 50-176 cm) ten behoeve van het realiseren van een aanbouw aan de woning aan de Van Kijfhoeklaan 70. De aanvrager heeft een visueel onderzoek laten uitvoeren naar de huidige conditie, mechanische kwaliteit (breukvastheid en stabiliteit) en toekomstverwachting van de bomen door Arbor Consultancy B.V. Dit onderzoek is opgenomen in het rapport “Visuele boombeoordeling Van Kijfhoeklaan 70 te Den Haag, met projectnummer AC 18/0110” van 18 september 2018.

Voor wat betreft de berk is geconstateerd dat de boom enigszins onderstandig is ten opzichte van de twee nevenstaande eiken op het perceel. Hierdoor vertoont de boom enige scheefgroei. De boom is stabiel en breukvast en heeft een goede toekomstverwachting.

Voor wat betreft de eik is geconstateerd dat er dood hout aanwezig is wat bij uitbreken kan leiden tot (letsel)schade. Op de stam is een beperkt ingerotte snoeiwond aanwezig met een inprikdiepte van 15 cm. In de stamvoet is eveneens een relatief beperkte holte aanwezig met een inprikdiepte van 35 cm. De boom is stabiel en vooralsnog, na het verwijderen van het dode hout, breukvast en heeft een redelijke toekomstverwachting.

Voor beide bomen geldt dat het verplanten van de bomen wordt ontraden wegens vervlechting van de wortels onder een ander perceel. Voor de eik wordt gevreesd voor wortelschade.

Advies stadsecoloog gemeente Den Haag

Op 23 oktober 2018 is het advies van de stadsecoloog van de gemeente ontvangen. Na beoordeling van de aanvraag en aangeleverde stukken komt de stadsecoloog tot de conclusie dat de kap redelijkerwijs niet leidt tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Advies groenbeheerder

Op 30 oktober 2018 is het advies van de groenbeheerder van de gemeente Den Haag ontvangen.

Het betreft eik (nr.1) met een redelijke en een berk (nr.2) met een goede toekomstverwachting die onderdeel uitmaken van een boomrijke bomenstructuur die karakteristiek is voor de buurt. De twee bomen zijn enigszins zichtbaar vanaf de openbare weg en vanaf naastgelegen woningen en hebben een belang voor het straatbeeld, de wijk, als achtertuinboom en voor de leefbaarheid.

Er is een inventarisatie uitgevoerd door een deskundige van Arbor Consultancy B.V. De locatie in de Van Kijfhoeklaan in de wijk Benoordenhout ligt in een gebied dat de status van een beschermd stadsgezicht heeft. De bomen tussen de woningen maken geen onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht maar zijn karakteristiek voor dit deel van de wijk. De eiken in de tuinen bewerkstelligen dat de wijk een bosachtig karakter en een groene uitstraling heeft.

De groenbeheerder stelt vast dat het boomrijke beeld en de beleving van dit deel van de wijk als totaal niet wordt aangetast door het verwijderen van deze twee bomen omdat de overblijvende bomen dit beeld en beleving in stand houden. De bomen lenen zich op basis van het eerder uitgevoerde onderzoek niet voor verplanting. Het bouwplan is op de plaats van de twee bomen geprojecteerd zodat bij de uitvoering ervan niet gehandhaafd kunnen blijven.

Het belang van de aanvrager het bouwplan te realiseren weegt in deze zwaarder dan het belang van de twee bomen voor het straatbeeld, de wijk als achtertuinboom en de leefbaarheid. De waarde van twee bomen is niet zo groot dat deze eventuele aanpassingen aan het bouwplan of/en de uitvoering rechtvaardigen.

Om het boomrijke karakter van de buurt ook in de toekomst te behouden wordt er een herplantplicht van twee bomen geadviseerd. Omdat het merendeel van de bomen in de buurt eiken zijn wordt er een herplantplicht van één eik (*Quercus robur*) geadviseerd, de andere boomsoort is ter keuze van de aanvrager.

Eindoordeel activiteit

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 het ingewonnen advies, bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen.

Voorschriften te verbinden aan de beschikking

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

Aan deze omgevingsvergunning is de plicht verbonden voor de herplant van 1 eik (*Quercus robur*) ter vervanging van de eik en één door de aanvrager te bepalen boomsoort met minimale stamomtrekken van 14-16 cm. De bomen dienen herplant te worden in het eerstvolgende plantseizoen (van november tot en met april), na het kappen van de bomen en na realisatie van het bouwplan. Herplant dient te worden uitgevoerd in de ter plaatse of in de directe omgeving van de te kappen bomen.

De activiteit Kappen van deze vergunning vervalt indien hier niet binnen maximaal **18 maanden** na het onherroepelijk zijn hiervan gebruik is gemaakt.