

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier: 201812076

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 10 appartementen met parkeerkelder Van Speijkstraat ongenummerd naast nummer 1 alsmede het verplaatsen van de uitrit op het voorerf, het veranderen van de tuin en het kappen van 9 bomen

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 22-02-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7072572.out.pdf

Documentid: 33937165

Bestandsgrootte: 143138



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Van Speijkstraat ongenummerd naast nummer 1

Uw brief van

Ons kenmerk

201812076/7072572

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 25 juni 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 10 appartementen met parkeerkelder Van Speijkstraat ongenummerd naast nummer 1 alsmede het verplaatsen van de uitrit op het voorerf, het veranderen van de tuin en het kappen van 9 bomen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, Uitweg en Kappen waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Wij hebben het voornemen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 1 maart 2019 ter inzage. U en belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd]

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie Z, nr. 2059.

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 gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Zeeheldenkwartier'. Het bouwwerk is gelegen op het perceel van een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijksmonumentenregister, geregistreerd onder nummer 452787.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', waarin algemene bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' voor wat betreft de voorgestelde woonfunctie en de afmetingen van de bouwmassa.

Op grond van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' is het niet mogelijk om van de desbetreffende planregels af te wijken. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn niet bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Aangetoond is dat in de vereiste parkeergelegenheid voor tien personenauto's is voorzien op het eigen terrein waardoor de parkeerdruk op de openbare straat niet toeneemt.

Er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit voor wat betreft de beperking van uitbreiding van brand en de ventilatie van de liftschacht.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 24 oktober 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Naast Villa Paulowna aan de Van de Spiegelstraat wordt woningbouw voorgesteld. Aan de voorzijde sluit dit woningbouwblok aan bij de bestaande gevels, hoogtes en verhoudingen aan de Van Speijkstraat. Dit resulteert in 3 woonlagen aan de straatzijde en 4 woonlagen aan de achterzijde. Parkeren is voorgesteld in een kelder die toegankelijk is via een hellingbaan tussen de villa en het nieuwe bouwblok.

De commissie is akkoord met het voorgestelde bouwvolume en de wijze waarop in architectuur, ritmiek, open/dicht verhouding, materiaalkeuze en detaillering aansluiting wordt gezocht bij de bestaande architectuur aan de Van Speijkstraat.

Zij uit haar twijfels over het voorgestelde golf profiel ter plaatse van de in wit beton uitgevoerde midden-risalië en kroonlijst. Dit detail geeft een te opvallend modieuze uitstraling aan de verder historiserend vormgegeven gevels. De naden in de kroonlijst dienen met zorg te worden vormgegeven. De zijgevel richting villa is in uitwerking passend bij de monumentale villa.

De hellingbaan t.b.v. parkeergarage tussen villa en nieuwbouw, is passend gepositioneerd. De muur naast de helling zal in baksteen worden uitgevoerd en er zal geen hoge muur of hekwerk tussen de nieuwbouw en de villa worden gerealiseerd waardoor de vrij-liggende setting van de villa voldoende geborgd is.

De achtergevel van het bouwblok krijgt pand-brede balkons tot de derde laag. De commissie is van mening dat hiermee wordt aangesloten bij de kenmerkende serres aan de achterzijde van de panden aan de Van Speijkstraat en de serre van de villa.

Ook de zinken kap met dakkapellen, daklichten en dakloggia aan de achterzijde, is zorgvuldig in vormgeving en uitwerking, in zichzelf en ten opzichte van de villa.

Conclusie

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken het niet aannemelijk dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Tevens belet de strijdigheid met het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' af te geven.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10, lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan

- het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' is opgenomen.
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, alsmede voor binnen de bestemming passende kinderopvang en buitenschoolse opvang. Ten behoeve van deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens tuinen, groenvoorzieningen en binnen het bouwvlak gebouwde parkeervoorzieningen toe.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 6 m. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, mag, voorzover gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, niet meer bedragen dan 2 m en voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1 m. Bouwwerken geen gebouw zijnde, dienen qua aard en maat bij de bestemming te passen. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat op de binnenterreinen geen parkeervoorzieningen en laad- en losplaatsen toe. Parkeervoorzieningen en laad- en losplaatsen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan op de binnenterreinen aanwezig waren, blijven toegestaan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier' deels vanwege het bouwen buiten het toegestane bouwvlak, deels vanwege het overschrijden van de toegestane bouwhoogte met circa negen meter daar waar wel binnen het bouwvlak gebouwd wordt. Daarnaast wordt de toegestane hoogte van een bouwwerk geen gebouw zijnde in het verlengde van de voorgevel overschreden. Tot slot is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik van de gronden voor woningen waar dit niet is toegestaan.

Op grond van de Algemene afwijkingsregels, genoemd in artikel 25, van het bestemmingsplan is het niet mogelijk voor eerder genoemde strijdigheden af te wijken van het bestemmingsplan. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn niet bereid deze afwijkingen toe te staan op grond van de volgende motivering:

Toetsing beleid

Agenda Ruimte voor de Stad

Volgens de Agenda Ruimte voor de stad wordt voor de Gemeente Den Haag in de komende 10 jaar een jaarlijkse groei van gemiddeld 4000 inwoners verwacht. Het grootste deel van de woningbouwopgave om deze bevolkingstoename te faciliteren, zal een plek krijgen binnen de intensiveringsgebieden CID (de driehoek tussen de drie grote stations Centraal, HS en Laan van NOI), de binnenstad en Binckhorst. Het bouwplan is gesitueerd in de Zeeheldenbuurt. De Zeeheldenbuurt ligt buiten de intensiveringsgebieden. Voor initiatieven buiten de intensiveringsgebieden hanteert de Agenda als

uitgangspunt dat deze de bestaande structuren in de wijken dienen te versterken. Buiten de investeringsgebieden is verdichting mogelijk, maar dient deze vergezeld te gaan met significante vergroening en verduurzaming. De uitwerking hiervan is maatwerk en verschilt per locatie.

Woonvisie Den Haag 2017-2030

Volgens de Transitiekaart Woonmilieus bij de woonvisie Den Haag 2017-2030 (RIS 296833) ligt het noordelijk deel van het Zeeheldenkwartier op het grensvlak van de ring 'levendige stadswijken' rond het centrum en de 'exclusieve stadswijken' in de internationale zone. Voor beide woonmilieus hanteert de woonvisie als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten op het karakter van het gebied of deze dienen te versterken.

Coalitieakkoord 2018-2022 'Den Haag, Stad van Kansen en Ambities'

In het Coalitieakkoord 2018-2022 heeft het college aangegeven dat meer wordt ingezet op leefbaarheid. Voor initiatieven buiten de aangewezen investeringsgebieden betekent dit dat het college bij aanvragen voor afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van verdichting toetst of het plan meerwaarde voor de omgeving biedt en of het past bij bestaande ruimtelijke karakteristieken van de wijk.

Overweging t.a.v. beleid

- Het college constateert dat plan door de bijdrage aan vergroting van de woningvoorraad past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2017-2030;
- Voorts constateert het college dat verdichting dient te worden getoetst aan de beeldbepalende waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht en de uitgangspunten uit de Agenda ruimte voor de stad (verdichten buiten de intensiveringsgebieden is maatwerk) en het coalitieakkoord 2018-2022 (verdichten dient meerwaarde te hebben en aan te sluiten bij het bestaande karakter van de omgeving).

Toetsing omgevingsaspecten

Ruimtelijke onderbouwing

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de uitkomsten van de onderzoeken voor de relevante omgevingsaspecten beschreven en gemotiveerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan past binnen de relevante wet- en regelgeving voor de omgevingseffecten (o.a. archeologie, bodem, geluid, etc.).

Toetsing stedenbouw

Context

Op de hoek Van de Spiegelstraat – Van Speijkstraat staat een grote monumentale villa met de voorzijde gericht naar de Van de Spiegelstraat (nummer 12). De vrije solitaire ligging van Villa Paulowna is een beeldbepalend stedenbouwkundig element in dit dichtbebouwde deel van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Zeeheldenkwartier.

Aan de achterzijde van de villa is een aanbouw van één bouwlaag aanwezig. Voor de sloop van deze aanbouw en bouw van een nieuwe serre is reeds een omgevingsvergunning verleend.

De vrije ruimte tussen het hoofdvolume van de villa en het hoofdvolume van het pand Van Speijkstraat 1 is circa 27 m. Tussen de nieuwe serre van de villa en het pand Van Speijkstraat 1 is de vrije ruimte circa 24,5 m.

Bouwmassa

De voorgevel van het nieuwe appartementengebouw staat in de rooilijn van de Van Speijkstraat. Het gebouw zoekt nadrukkelijk een stedenbouwkundige relatie met de ernaast gelegen straatwand door

eenzelfde dakgoot en dakgoothoogte, zelfde (terugliggende) dakvorm en dakhelling (duidelijk onderscheidend ten opzichte van het dak van de monumentale villa). De nokhoogte van 15,2 meter hoogte sluit aan op de maximale bouwhoogte van de ernaast gelegen panden.

Afstand villa – bebouwing Van Speijkstraat

De breedte van het beoogde woongebouw bedraagt circa 17 meter. De afstand tussen het beoogde woongebouw en de serre die aan het hoofdvolume van Villa Paulowna wordt toegevoegd bedraagt ca 7,5 meter. De afstand tussen het beoogde woongebouw en het hoofdvolume van de villa bedraagt ca. 10 meter.

De overblijvende vrije ruimte tussen de villa en het nieuwe gebouw heeft onvoldoende omvang om de solitaire ligging van het pand in de toekomstige situatie nog te ervaren. Daarnaast blijft er door het grote bebouwde oppervlak te weinig ruimte beschikbaar om een bijdrage te leveren aan vergroening in dit deel van het Zeeheldenkwartier.

Uitrit parkeerkelder

De positie van de uitrit respecteert de vrije ligging van de villa doordat de bovenzijde enkele meters achter de zijgevel van de villa en op 14 meter van de erfgrans is gesitueerd. De hoogte van de muren rondom de inrit naar de parkeerkelder van 1 meter hoog sluit aan op de hoogte van de plint van het appartementengebouw.

Overwegingen t.a.v. stedenbouw

- Het college constateert dat door sloop van de aanbouw van één bouwlaag ruimte ontstaat voor realisatie van een nieuw woongebouw aan de zijde van de Van Speijkstraat;
- De aansluiting van het beoogde woongebouw bij de rooilijn en bouwhoogte van de bestaande bebouwing aan de Van Speijkstraat wordt door het college positief beoordeeld.
- De ruimte tussen het beoogde woongebouw en het hoofdvolume van Villa Paulowna is te klein om de solitaire ligging van het pand in de toekomstige situatie nog te ervaren. Dit is een aantasting van een beeldbepalende stedenbouwkundige waarde van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Zeeheldenkwartier;
- In het plan blijft onvoldoende ruimte beschikbaar voor een bijdrage aan vergroening.

Belangenafweging

Op basis van bovenstaande toetsing aan relevant beleid en regelgeving concludeert het college het volgende:

- Het plan past, door de bijdrage aan de vergroting van de woningvoorraad, binnen uitgangspunten van de 'Woonvisie Den Haag 2017-2030';
- Met de aansluiting van het beoogde woongebouw bij de rooilijn en bouwhoogte van de bestaande bebouwing aan de Van Speijkstraat wordt slechts voor een deel voldaan aan het uitgangspunt uit het coalitieakkoord 2018-2022 om bij verdichting aan te sluiten bij het bestaande karakter van de omgeving. Het college beschouwt namelijk de vrije ligging van Villa Paulowna ook als een beeldbepalende stedenbouwkundige waarde. Het beoogde volume van het woongebouw leidt tot een significante afname van de afstand van de bestaande villa ten opzichte van de bebouwing aan de zijde van de Van Speijkstraat. Dit beschouwt het college als een aantasting van de beeldbepalende stedenbouwkundige waarde van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Zeeheldenkwartier en daarmee van het bestaande karakter van de omgeving.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies komt het college tot de volgende belangenafweging:

- Uit het coalitieakkoord blijkt dat de grondhouding van het bestuur ten aanzien van verdichting – buiten de prioritaire gebieden – is aangescherpt ten opzichte van het ruimtelijk beleid van de voorgangers: Het bestuur toetst nadrukkelijker aan de aansluiting van een verdichtingsplan bij de (ruimtelijke) karakteristieken van de omgeving. Voor de belangenafweging van het college betekent dit dat nadrukkelijker wordt getoetst aan de randvoorwaarden van de Agenda ruimte voor de stad (verdichten dient vergezeld te gaan van vergroening) en het coalitieakkoord 2018-2022 (verdichten dient meerwaarde te hebben en aan te sluiten bij het bestaande karakter van de omgeving);
- Hoewel het plan past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2017-2030, weegt het college de bijdrage van het plan aan de woningvoorraad af tegen de beeldbepalende waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht, de mate waarin het plan bijdraagt aan vergroening en de meerwaarde van het plan voor de omgeving;
- Door het grote bebouwde oppervlak in de beoogde situatie blijft te weinig ruimte beschikbaar om een bijdrage te leveren aan vergroening in dit deel van het Zeeheldenkwartier;
- Het college beschouwt de significante afname van de vrije ligging van Villa Paulowna en de omliggende bebouwing door het bouwplan als een aantasting van een beeldbepalende stedenbouwkundige waarde van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht.
- Het ontbreken van een bijdrage aan vergroening en aantasting van de vrije ligging van Villa Paulowna weegt het college af tegen de meerwaarde van het plan;
- De meerwaarde van het plan door uitbreiding van de woningvoorraad en het realiseren van een tiental gebouwde parkeerplaatsen voor omwonenden vindt het college te klein om af te wijken van de uitgangspunten uit de Agenda Ruimte voor de stad en het Coalitieakkoord 2018-2022 voor zorgvuldige inpassing van verdichting buiten de intensiveringsgebieden en aantasting van het beschermd stadsgezicht toe te laten;

Conclusie

Uit de toetsing van de aanvraag is niet gebleken dat het realiseren van een woonblok met tien appartementen en een parkeergarage een meerwaarde voor de stad heeft, die de gevolgen voor de naastgelegen Villa Paulowna zou rechtvaardigen. De vrije ruimte tussen de villa en het nieuwe gebouw is onvoldoende om de solitaire ligging van het pand in de toekomstige situatie nog te ervaren. In het plan worden tevens twee bomen gekapt en blijft door het grote bebouwde oppervlak te weinig ruimte beschikbaar om een bijdrage te leveren aan vergroening in dit deel van het Zeeheldenkwartier. Op grond hiervan kunnen wij geen medewerking verlenen aan dit plan.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor een positief besluit vereist. Echter, gelet op de behandeling van het bouwplan in de Commissie Ruimte op 21 november 2018, is gebleken dat de raadsleden instemmen met het voornemen van het college om de omgevingsvergunning te weigeren. Een verklaring van geen bedenkingen zal daarom niet worden afgegeven.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat 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 moet worden geweigerd.

Beoordeling activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Van de Spiegelstraat 12, monumentnummer 452787, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie Z, nummer 2059, overeenkomstig de tekeningen.

Ingevolge artikel 3.3 van de Erfgoedwet is het pand beschermd als Rijksmonument en is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van het monument een vergunning vereist.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Den Haag 2010.

Ingewonnen advies:

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet, artikel 15, lid 2 van de Monumentenwet 1988, juncto artikel 13, lid 2 van de Monumentenverordening Den Haag 2010 is het plan voor het wijzigen van het rijksmonument beoordeeld. Op 24 oktober 2018 heeft de Welstands- en Monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Akkoord

Naast Villa Paulowna aan de Van de Spiegelstraat wordt woningbouw voorgesteld. Aan de voorzijde sluit dit woningbouwblok aan bij de bestaande gevels, hoogtes en verhoudingen aan de Van Speijkstraat. Dit resulteert in 3 woonlagen aan de straatzijde en 4 woonlagen aan de achterzijde. Parkeren is voorgesteld in een kelder die toegankelijk is via een hellingbaan tussen de villa en het nieuwe bouwblok.

De commissie is akkoord met het voorgestelde bouwvolume en de wijze waarop in architectuur, ritmiek, open/dicht verhouding, materiaalkeuze en detaillering aansluiting wordt gezocht bij de bestaande architectuur aan de Van Speijkstraat. Zij uit haar twijfels over het voorgestelde golf profiel ter plaatse van de in wit beton uitgevoerde midden-risalië en kroonlijst. Dit detail geeft een te opvallend modieuze uitstraling aan de verder historiserend vormgegeven gevels. De naden in de kroonlijst dienen met zorg te worden vormgegeven. De zijgevel richting villa is in uitwerking passend bij de monumentale villa.

De hellingbaan t.b.v. parkeergarage tussen villa en nieuwbouw, is passend gepositioneerd. De muur naast de helling zal in baksteen worden uitgevoerd en er zal geen hoge muur of hekwerk tussen de nieuwbouw en de villa worden gerealiseerd waardoor de vrij-liggende setting van de villa voldoende geborgd is.

De achtergevel van het bouwblok krijgt pand-brede balkons tot de derde laag. De commissie is van mening dat hiermee wordt aangesloten bij de kenmerkende serres aan de achterzijde van de panden aan de Van Speijkstraat en de serre van de villa.

Ook de zinken kap met dakkapellen, daklichten en dakloggia aan de achterzijde, is zorgvuldig in vormgeving en uitwerking, in zichzelf en ten opzichte van de villa.

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

U heeft op het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning aangegeven dat de blokkerende onderdelen niet dienen te worden weggelaten. Voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met

de regels ruimtelijke ordening' bestaat bezwaar voor het verlenen van de vergunning. Dit belet ons de gevraagde vergunning voor de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' af te geven.

Eindoordeel activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'.

Beoordeling activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

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

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en het geldende bestemmingsplan bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit uitweg.

U heeft echter op het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning aangegeven dat de blokkerende onderdelen niet dienen te worden weggelaten. Voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' bestaat bezwaar voor het verlenen van de vergunning. Dit belet ons de gevraagde vergunning voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' af te geven.

Eindoordeel activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'.

Beoordeling activiteit 'Kappen'

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

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingsgronden.

Ingewonnen advies:

Op 6 december 2019 is het advies van de groenbeheerder van de gemeente Den Haag ontvangen.

Het advies van de afdeling Groenbeheer luidt het als volgt:

"De kap en verplaatsing zijn noodzakelijk in verband met de voorgenomen bouw op de kavel. Bomen a t/m d staan ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw van tien appartementen. Bomen E t/m I staan ter plaatse van de voorgenomen parkeerkelder.

Volgens de boomeffectanalyse van Groendaelstaete CV zijn zeven van de negen bomen nog vrij jong en bij een voorbereiding van een jaar goed verplantbaar. Deze bomen zullen op het eigen terrein worden herplant.

De overige twee gewone esdoorns zijn door hun omvang en positionering niet verplantbaar. Daarnaast is bekend dat bij verplanten van zwaardere esdoorns het herstel moeizaam verloopt. Voor het verwijderen van deze esdoorns zou een compensatieplicht gelden in het bomenfonds van €3523,50 per boom conform de taxatie.

U heeft op het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning aangegeven dat de blokkerende onderdelen niet dienen te worden weggelaten. Voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' bestaat bezwaar voor het verlenen van de vergunning. Dit belet ons de gevraagde vergunning voor de activiteit 'Kappen' af te geven.

Eindoordeel activiteit 'Kappen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat bezwaar tegen het verlenen van de vergunning, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit 'Kappen'.