



Den Haag

alleen
10.2.e

Doc 19

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Hardeman Allure Bouw BV
t.a.v. [REDACTED]
Argonstraat 3
7463 PD RIJSSEN

Uw brief van

Ons kenmerk
201810574/6766024

Contactpersoon
Centrale intake

Doorkiesnummer
070 - 3534340

E-mailadres

Aantal bijlagen

-

Datum

5 juni 2018

Onderwerp

ontvangstbevestiging aanvraag beginseluitspraak voor Veenweg ter plaatse van 188

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 5 juni 2018 hebben wij uw aanvraag om een beginseluitspraak ontvangen voor het bouwen van 2 twee-onder-een-kapwoningen ter plaatse van het te slopen pand Veenweg 188, kavel 1 tot en met 4.

Wij zullen uw aanvraag eerst op volledigheid toetsen en u zo spoedig mogelijk over de uitkomst daarvan berichten. Indien uw aanvraag om een beginseluitspraak in behandeling wordt genomen zullen wij u verder informeren over de te volgen procedure.

Wij zullen u zo spoedig mogelijk melden wie de regisseur van uw aanvraag is.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag

Deze brief is in een geautomatiseerd proces vervaardigd en daarom niet ondertekend.

Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp):

“De verstrekte persoonsgegevens zullen door het college van burgemeester en wethouders uitsluitend worden verwerkt ten behoeve van procedures die betrekking hebben op de aanvraag”.

Gemeente Den Haag
Spui 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T 070 - 3534340
www.denhaag.nl

alleen
10.2.e

Doc 20

E-mail via mailclient verstuurd door [REDACTED]

Van: Oloaanvraag <olooaanvraag@denhaag.nl>
Naar: [REDACTED]@allurebouw.nl>
Cc:
Verstuurd: Dinsdag 05 juni 2018 15:31
Onderwerp: Wabo: Veenweg ter plaatse van 188 (201810574)
Bijlage(n): Ontvangstbevestiging aanvraag beginseluitspraak
"6766024.out" (33405577), ODW5242556283398821083.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de ontvangstbevestiging van uw aanvraag.

Met vriendelijke groet,

Centrale Intake

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <http://www.denhaag.nl/disclaimer>



Den Haag

Doc 23

alleen
10.2.e

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Hardeman Allure Bouw Bv
t.a.v. [REDACTED]
Argonstraat 3
7463 PD RIJSSEN

Uw brief van

Ons kenmerk
201810574/6785363

Contactpersoon
[REDACTED]

Doorkiesnummer
[REDACTED]

E-mailadres

Aantal bijlagen
-

Datum

22 juni 2018

Onderwerp

procedure aanvraag om beginseluitspraak Veenweg ter plaatse van 188

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 5 juni 2018 hebben wij uw aanvraag beginseluitspraak ontvangen voor het bouwen van 2 twee-onder-een-kapwoningen, kavels 1 tot en met 4 ter plaatse van de te slopen woning Veenweg 188. De ingediende gegevens en bescheiden zijn voldoende om uw aanvraag verder in behandeling te nemen.

Wij zullen uw aanvraag nu inhoudelijk beoordelen en indien nodig advies uitzetten. Mocht dit tussentijds tot vragen leiden of aanleiding geven tot een vervolgoverleg, dan nemen wij contact met u op. Wij zijn van plan om binnen vier maanden na de ontvangst van uw aanvraag tot een beginseluitspraak te komen.

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om beginseluitspraak bent u leges verschuldigd, hiervoor ontvangt u een aparte legesnota.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht
[REDACTED]
[REDACTED]

E-mail via mailclient verstuurd door [REDACTED]

Van: [REDACTED]<[REDACTED]@denhaag.nl>
Naar: [REDACTED]<[REDACTED]@allurebouw.nl>
Cc:
Verstuurd: Vrijdag 22 juni 2018 09:07
Onderwerp: Veenweg thv 188
Bijlage(n): Procedurebrief beginselaanvraag "6785363.out"
(33437778), ODW5497744550510212877.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand treft u correspondentie aan met betrekking tot uw aanvraag.

Met groet,

[REDACTED]
Senior-projectinspecteur, afdeling Vergunningen en Toezicht
Tel: 070-[REDACTED] / 06-[REDACTED]
Bezoekadres: Leyweg 813 - 2545HA - Den Haag

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <http://www.denhaag.nl/disclaimer>

E-mail via mailclient verstuurd door [REDACTED]

Van: [REDACTED]@den Haag.nl>
Naar: [REDACTED]@allurebouw.nl>
Cc:
Verstuurd: Vrijdag 13 juli 2018 12:47
Onderwerp: Veenweg 188 / advisering beginselplan
Bijlage(n): Intern advies "6801878.out" (33466257)

Geachte heer [REDACTED],

Op het plan is zowel door stedenbouw als door de welstand een negatief advies uitgebracht.
Deze adviezen zijn als volgt.

Stedenbouw:

Niet akkoord.

De bebouwing aan deze zijde van de Veenweg heeft een ruime afstand tot aan de weg, wat zorgt voor een ruim en groen beeld van dit oude lint. De minimale afstand van 8m tot aan de erfgrans met de weg dient aangehouden te worden.
N.b.: hiervoor kan de kadastrale grens van de weg worden aangehouden.

Welstand

Niet akkoord

Het beginselplan is getoetst aan de Welstandsnota. In een eerder beginselplan kon de commissie al niet instemmen met de inpassing van de voorgestelde vier twee-onder-een-kapwoningen ter plaatse van een bestaande te slopen vrijstaande villa.

De architectuur langs de Veenweg kenmerkt zich door vrijstaande alzijdig ontworpen woningen, gesitueerd op ruimte groene kavels. Deze woningen zijn nagenoeg in één rooilijn op behoorlijke afstand van de Veenweg gesitueerd. Er is sprake van grote voortuinen. Tevens zijn deze woningen op relatief grote afstand van elkaar gebouwd met groene doorzichten. De commissie had commentaar op een flink aantal éénlaagse aan- en uitbouwen. Zij constateert dat deze zijn komen te vervallen. Dit acht zij positief. Echter acht de commissie de woningen nog steeds te fors en niet passend binnen de bebouwing aan de Veenweg. De relatief te dicht op de Veenweg geplaatste forse bebouwing past niet binnen het karakter van de bebouwing aan het voormalige agrarische lint. De commissie benadrukt nogmaals dat de architectuur deze typologie moet relativiseren en op een landelijke manier moet vormgeven. Ook de positie op de kavel speelt hier in een rol.

Zij vraagt ook aandacht voor de dakkapellen. Deze zouden de alzijdigheid meer moeten benadrukken. Dit zou ook meer in de

[REDACTED]

[REDACTED]

compositie van het gevelbeeld zichtbaar moeten worden.

Ik hoor graag van u of uw opdrachtgever het beginselplan in aangepaste vorm nogmaals wil laten beoordelen. In het geval dat nader overleg gewenst is adviseer ik uw opdrachtgever contact op te laten nemen met de projectleider in dit gebied waarmee ook in eerste instantie is gesproken over deze planontwikkeling. Dit is dhr. [REDACTED] van Projectmanagement Den Haag.

Met groet,

[REDACTED]

Senior-projectinspecteur, afdeling Vergunningen en Toezicht
Tel: 070-[REDACTED] / 06-[REDACTED]
Bezoekadres: Leyweg 813 - 2545HA - Den Haag

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

[REDACTED]

[REDACTED]

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <http://www.denhaag.nl/disclaimer>



4 Nieuw te bouwen woningen (inclusief vergunningsvrije aanbouwen / bijgebouwen)

Vergunningsvrije bouwdelen door de gemeente te toetsen aan geldende RESTRICTIES

Aan de Veenweg 188 den Haag

allurebouw
da's thuiskomen



17.106

05-11-2018

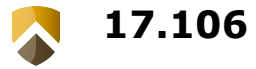
-OVERZICHT 1:400-



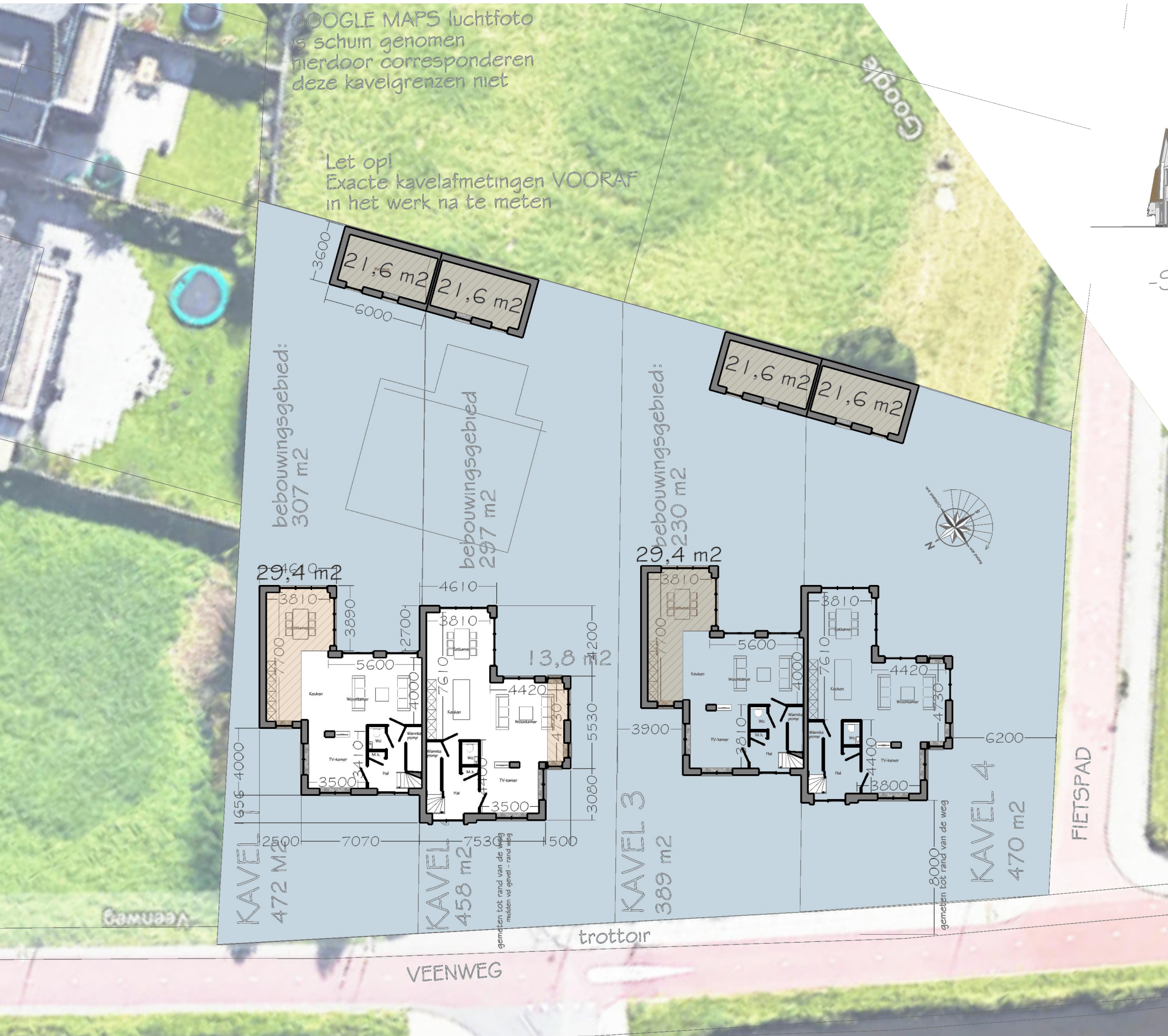
Tel: Dhr. 06
E-mail:



Tel: Dhr. -
E-mail:



05-11-2018



-STRAATBEELD RECHTS VOOR-



-KAVELTEKENING-



Tel: Dhr. 06
E-mail:



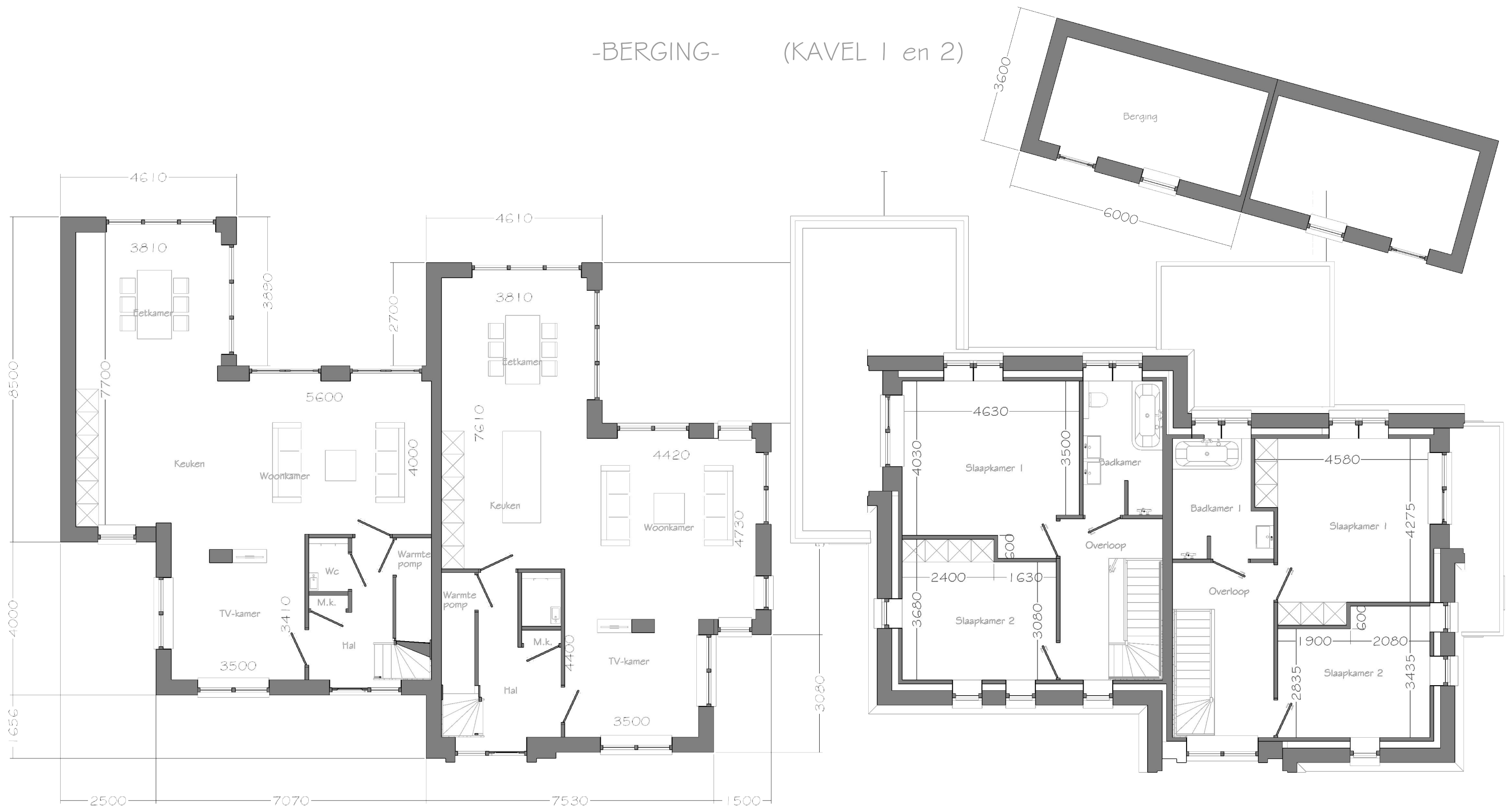
Tel: Dhr. -
E-mail:



17.106

05-11-2018

-BERGING- (KAVEL 1 en 2)



-BEGANE GROND- (KAVEL 1 en 2)

-VERDIEPING 1- (KAVEL 1 en 2)



Tel: Dhr. 06
E-mail:



Tel: Dhr. -
E-mail:



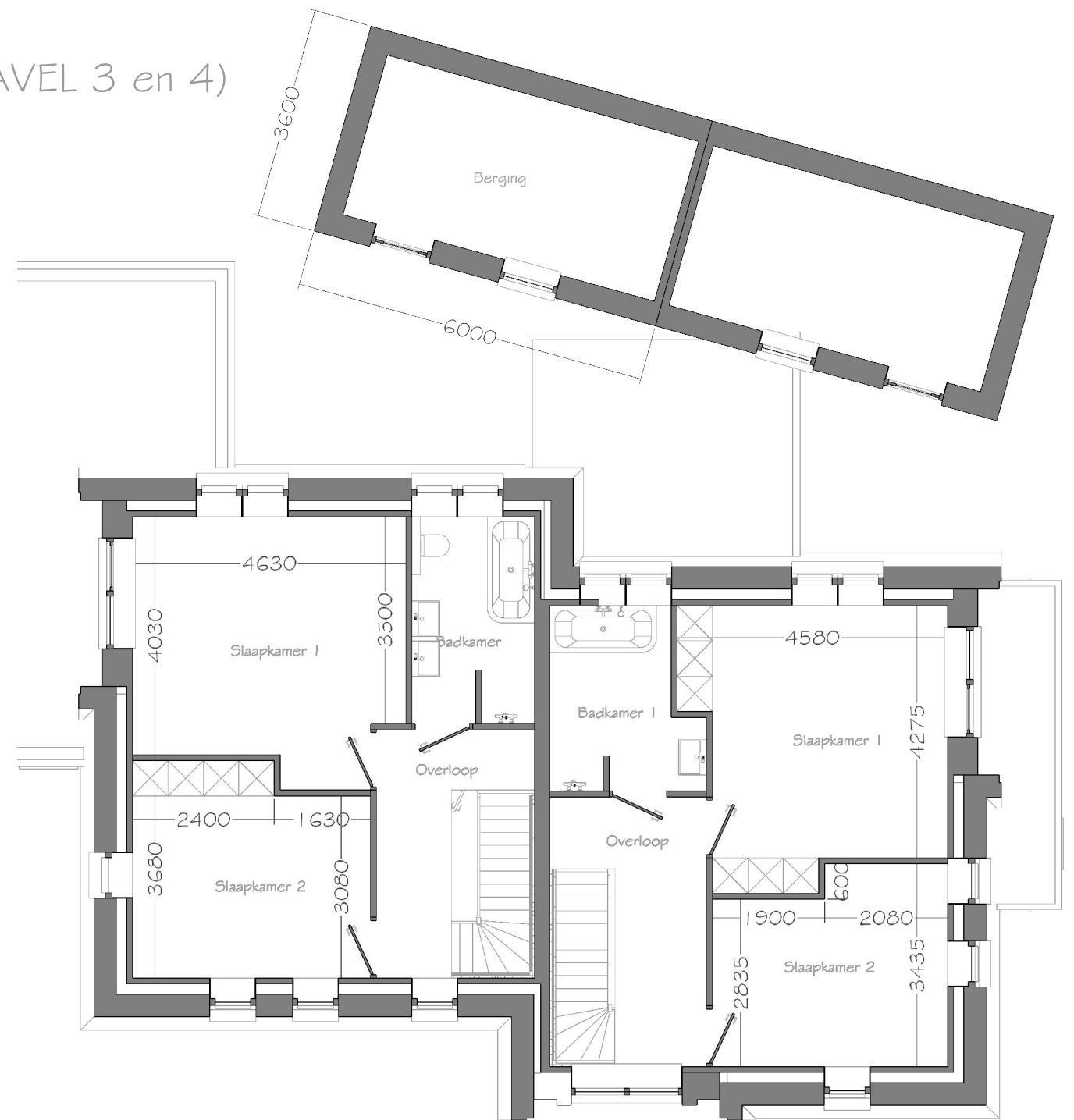
17.106

05-11-2018

-BERGING- (KAVEL 3 en 4)



-BEGANE GROND- (KAVEL 3 en 4)



-VERDIEPING 1- (KAVEL 3 en 4)



Tel: Dhr. 06
E-mail:

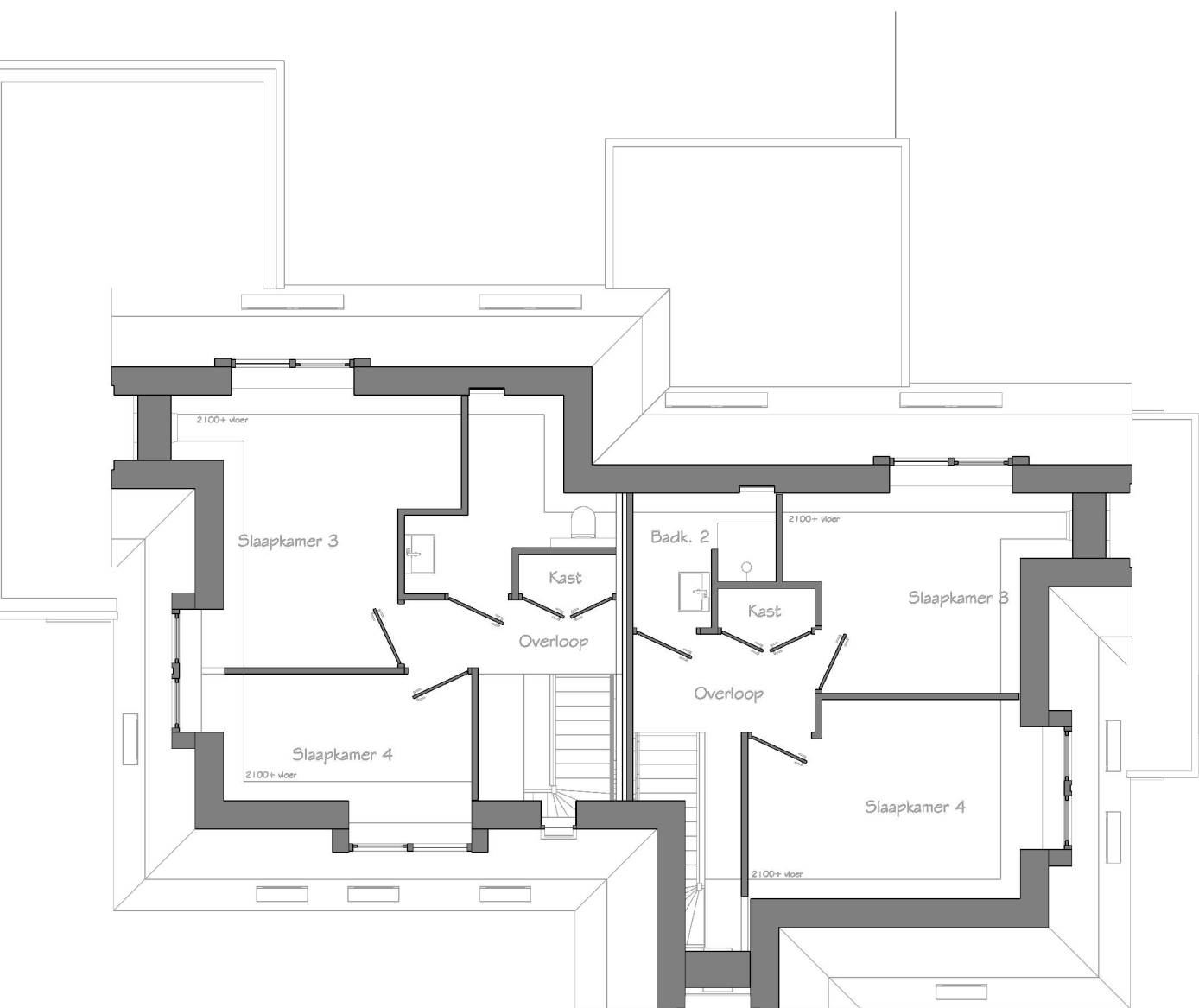


Tel: Dhr. -
E-mail:

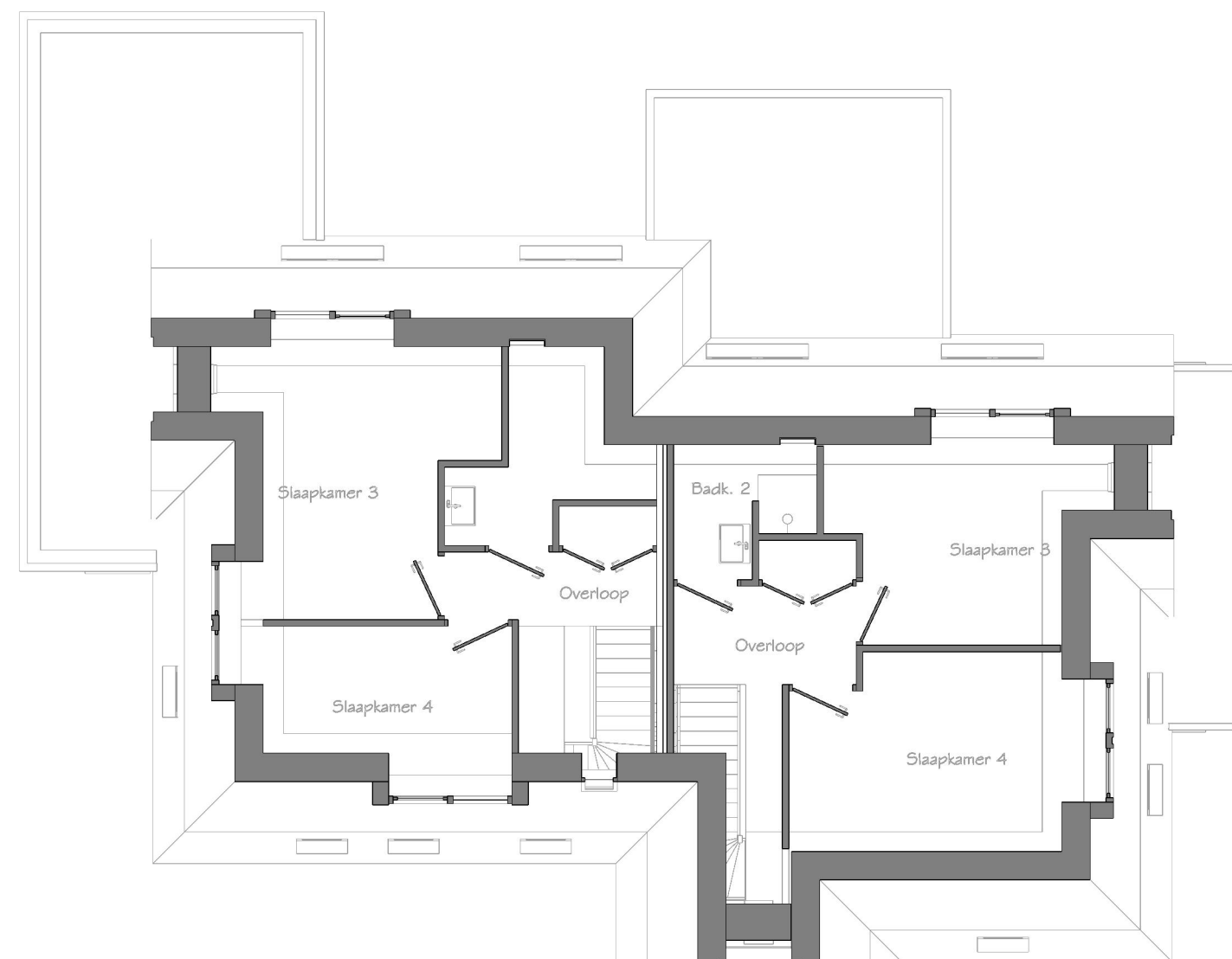


17.106

05-11-2018



-VERDIEPING 2- (KAVEL 1 en 2)



-VERDIEPING 2- (KAVEL 3 en 4)



Tel: Dhr. 06 [redacted]
E-mail: [redacted] anleeuwen.nl

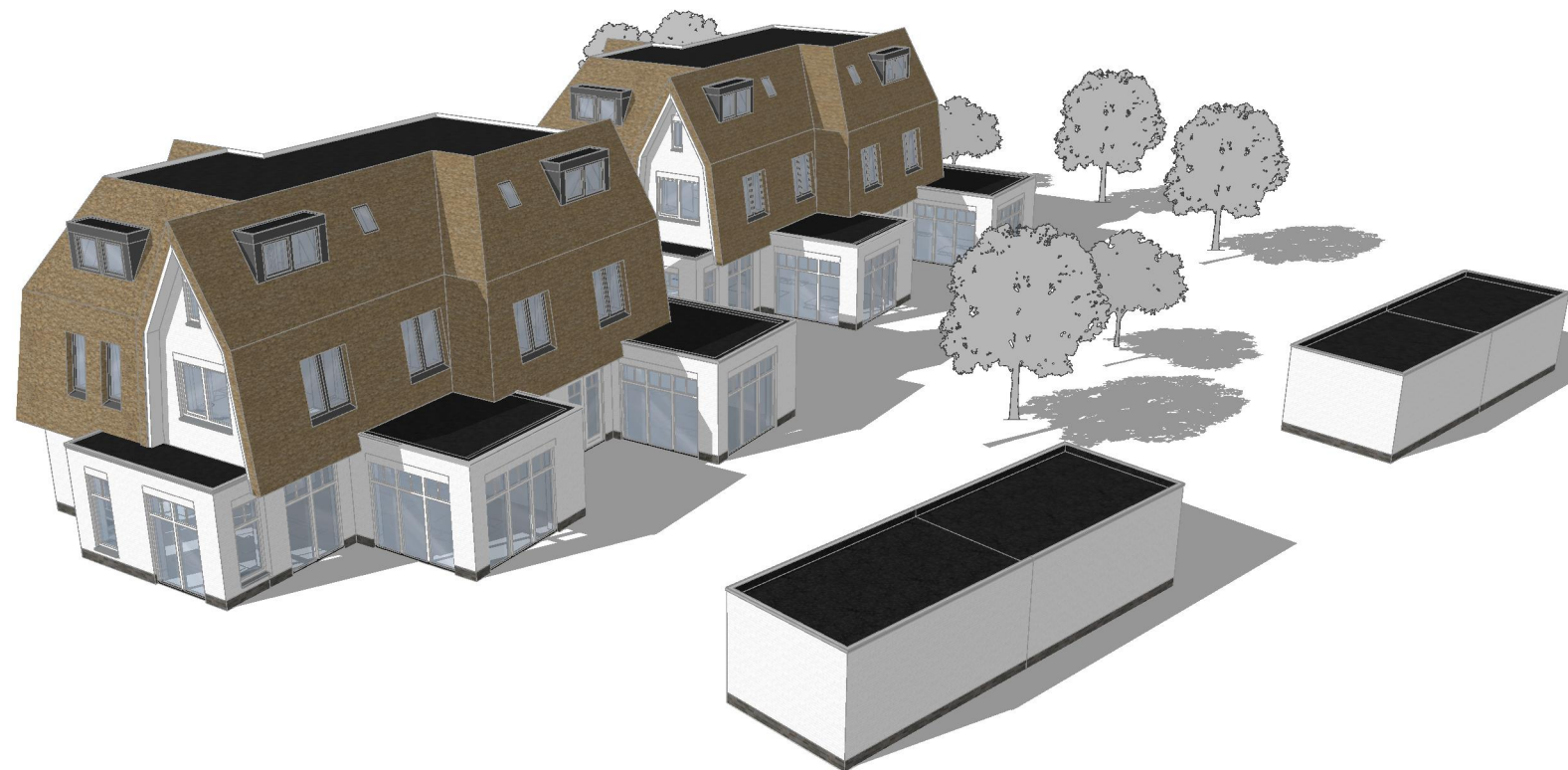


Tel: Dhr. - [redacted]
E-mail: [redacted]

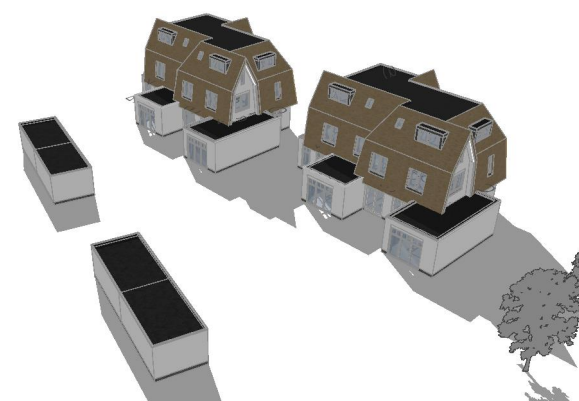


17.106

05-11-2018



-ISOMETRIE RECHTS ACHTER-



-ISOMETRIE
LINKS ACHTER-



-ISOMETRIE LINKS VOOR-



-DETAILS-



Tel: Dhr. 06
E-mail:



Tel: Dhr. -
E-mail:



17.106

05-11-2018



Tel: Dhr. 06
E-mail:

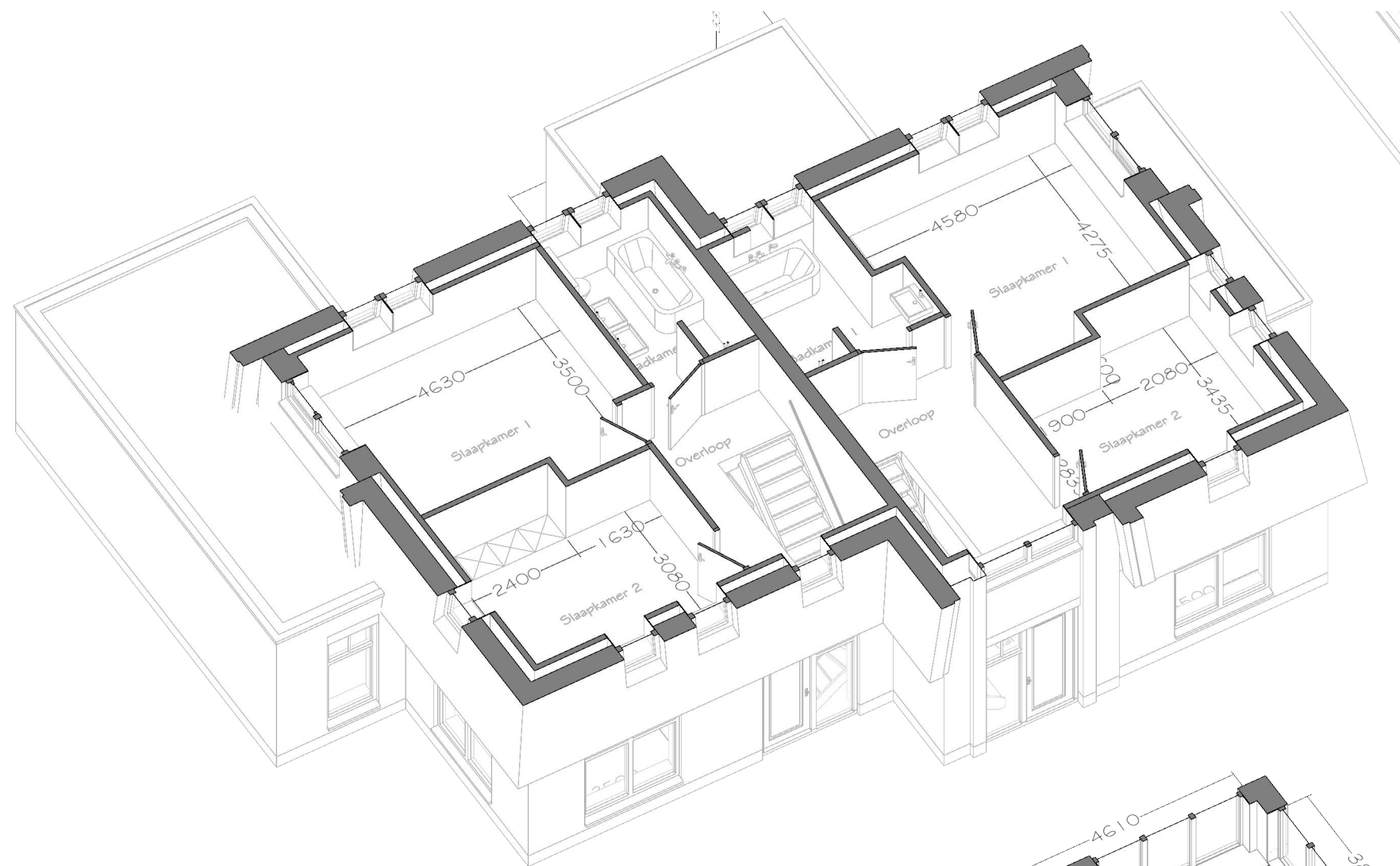


Tel: Dhr. -
E-mail:



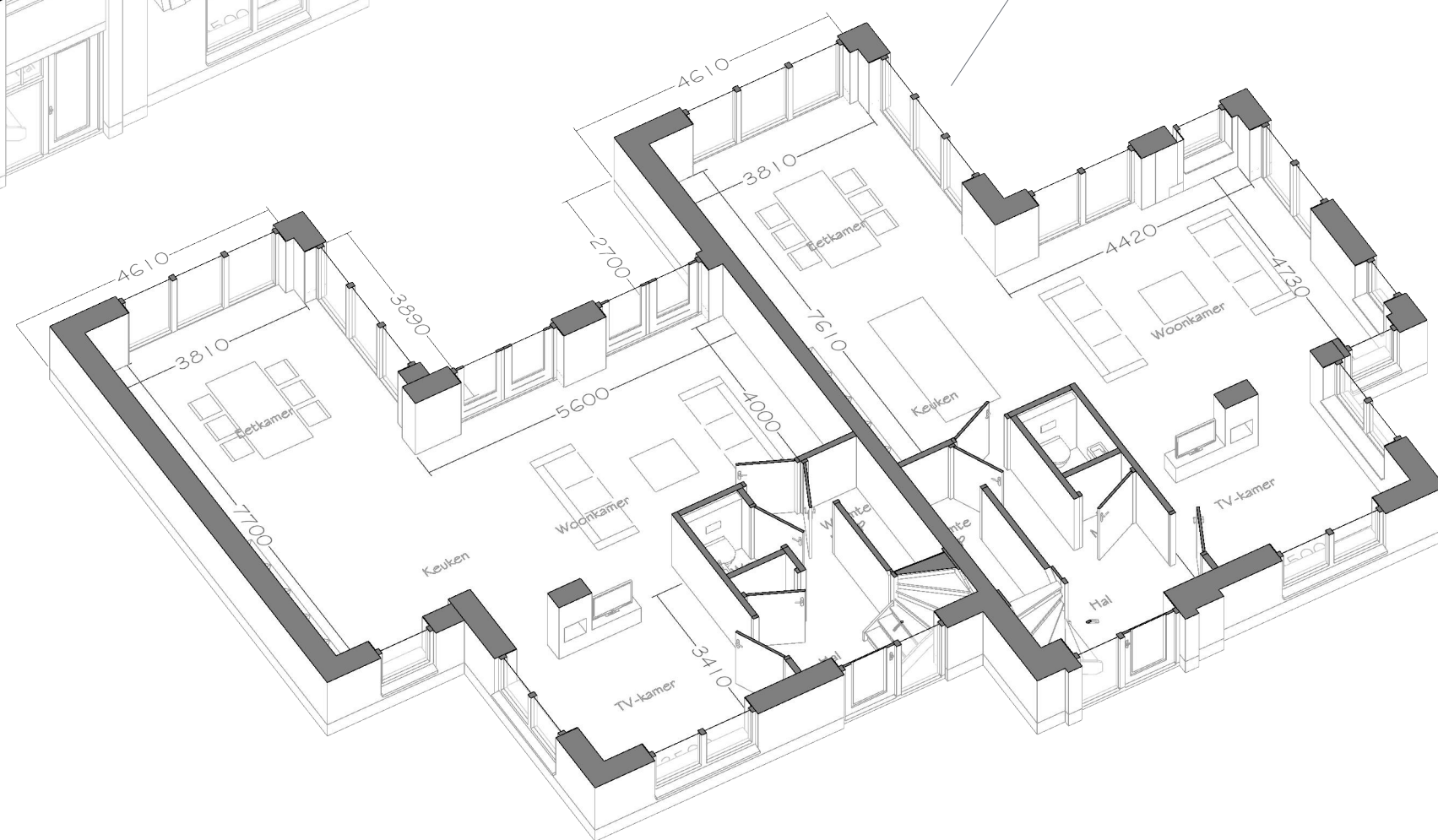
17.106

05-11-2018



-ISOMETRIE BEGANE GROND-
(KAVELS 1 en 2)

-ISOMETRIE VERDIEPING 1 -
(KAVELS 1 en 2)



Tel: Dhr. [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

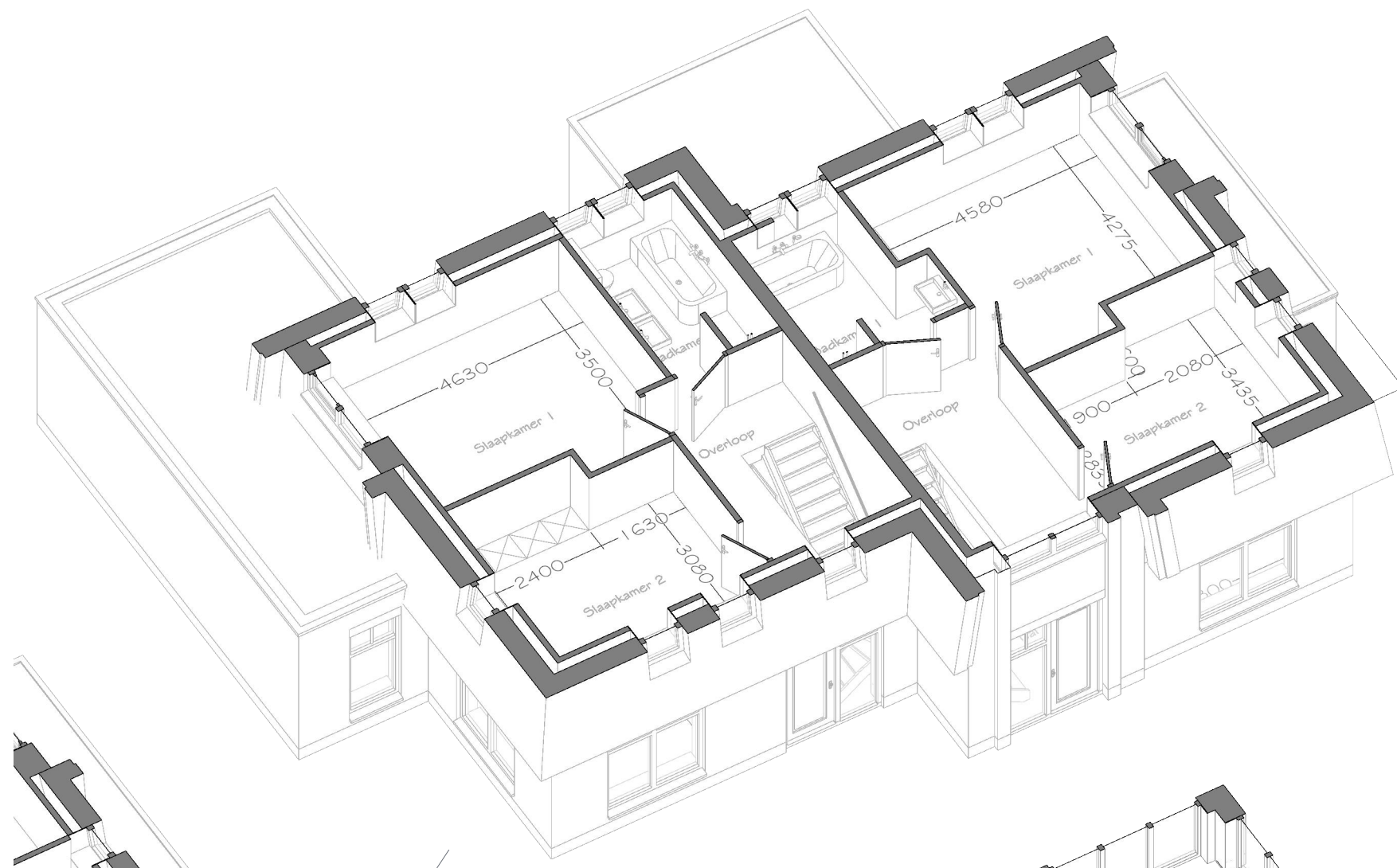


Tel: Dhr. - [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

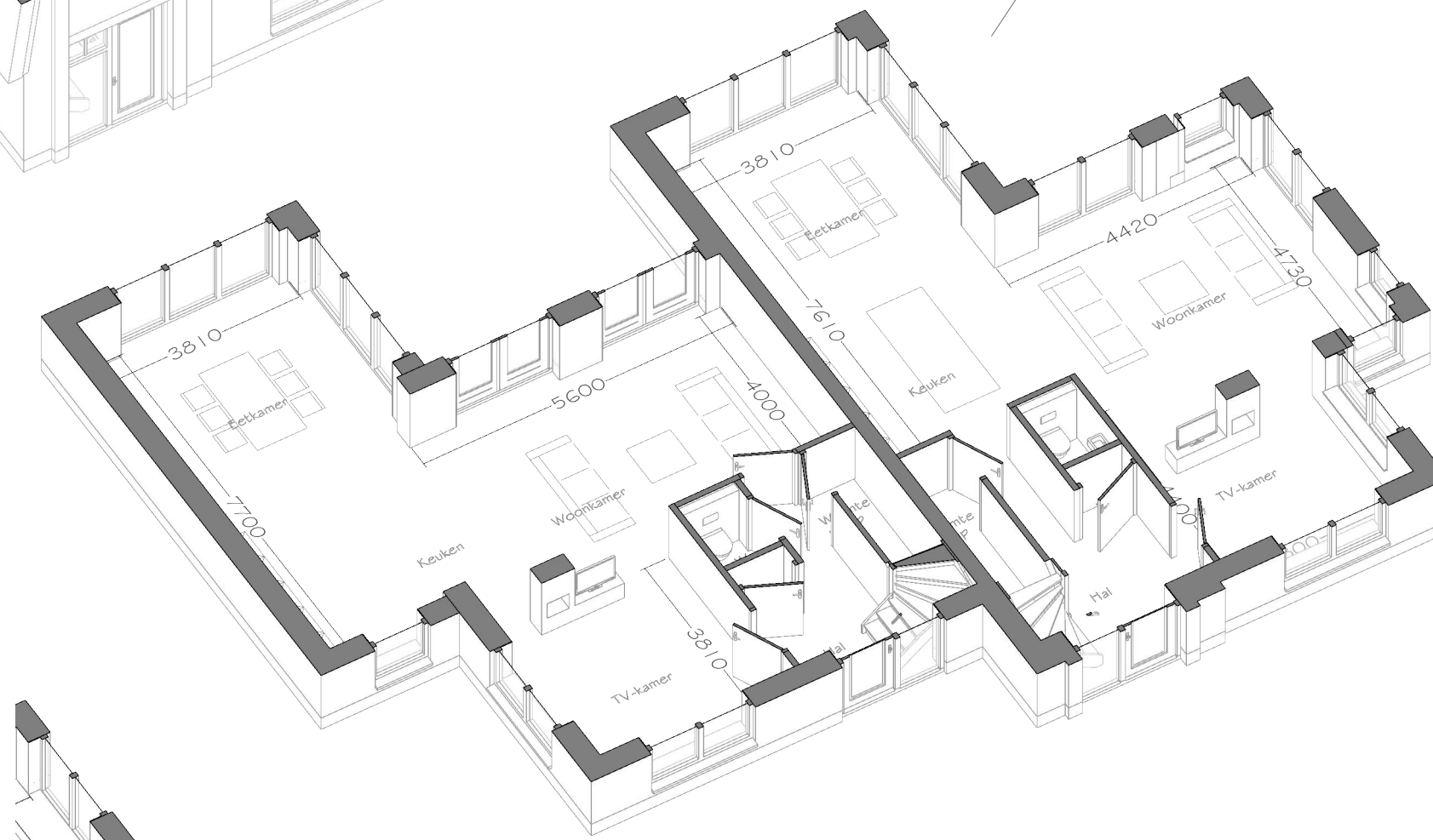


17.106

05-11-2018



-ISOMETRIE BEGANE GROND-
(KAVELS 3 en 4)



-ISOMETRIE VERDIEPING 1-
(KAVELS 3 en 4)



Tel: Dhr. 06
E-mail:



Tel: Dhr. -
E-mail:



17.106

05-11-2018



-VOORGEVEL-



-RECHTER ZIJGEVEL-



-ACHTERGEVEL-



-LINKER ZIJGEVEL-

- GEVELS KAVEL 1 en 2-



-VOORGEVEL-



-RECHTER ZIJGEVEL-



-ACHTERGEVEL-



-LINKER ZIJGEVEL-

- GEVELS KAVEL 3 en 4-

Tel: Dhr. 06 [redacted]
E-mail: [redacted]

Tel: Dhr. - [redacted]
E-mail: [redacted]



17.106

05-11-2018



-IMPRESSIES ACHTERZIJDE-



KLEUR EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Dakbedekking:	Riet	Naturel
Schoorsteen		
Gevel	Metselwerk geschilderd	wit
Plint/trasraam	Metselwerk	grijs
Overige gevelbekleding		
Voegwerk (ca. 2 mm terugl)	cementspec.	wit
Raamdorpelsteen	beton	naturel
Kozijnen	hardhout	creme wit
Roedes op het glas + wienerspr	hardhout	creme wit
Ramen / raamhout	hardhout	creme wit
Deuren	hardhout	creme wit
Luiken		
Hemelwaterafvoer	pvc	creme wit
Boeidelen	wbp	creme wit



Tel: Dhr. 06
E-mail:



Tel: Dhr. -
E-mail:



17.106

05-11-2018



Da's thuiskomen !

Team Allurebouw

Allure bouw Argonstraat 3 7463 PD Rijssen tel: 0548 80 19 50 www.allurebouw.nl KVK 69.70.36.55



17.106

05-11-2018

Ten opzichte van deze tekening is de offerte/het contract maatgevend. Indien noodzakelijk kunnen n.a.v. constructieberekeningen wijzigingen worden doorgevoerd.



Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 14 december 2018 16:48
Aan: [REDACTED]
CC: Oloaanvraag; [REDACTED]
Onderwerp: FW: VEENWEG 188 DEN HAAG
Bijlagen: s17.106 Karakter.jpg; s17.106W1INCLVGV.PDF

Beste [REDACTED]

We hebben afgelopen dinsdag telefonisch contact gehad en afgesproken dat je onderstaande vraag van 6 november jongstleden van de ontwerper inzake de toets voor de vergunningsvrije delen zou bekijken. Donderdag zouden we hierover contact hebben. Het is helaas niet gelukt telefonisch contact met je te krijgen.

Je zou ons een groot plezier doen als je ons komende maandag duidelijkheid hierover geeft zodat we dan verder kunnen in het traject. Alvast bedankt voor de medewerking en een fijn weekend!

met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

T [REDACTED]

Op 06-11-18 23:54 heeft [REDACTED] [@allurebouw.nl](mailto:[REDACTED]@allurebouw.nl)> geschreven:

Burgemeester en wethouders
 v.d. gemeente Den Haag
 Dienst stedelijke ontwikkeling
 t.a.v. dhr. [REDACTED]
oloaanvraag@denhaag.nl
 [REDACTED] [@denhaag.nl](mailto:[REDACTED]@denhaag.nl)
 Postbus 12600
 2500 DJ DEN HAAG

Werkno	volgno	Betreft
S17.106	3	Veenweg 188 (Bestemmingsplantoets- toets vergunningsvrije bouwdelen - Welstandtoets)

Rijssen, 6 nov. 18

Geachte heer [REDACTED],

In verband met de voorgenomen nieuwbouw van 4 woningen door:

Commissie: [REDACTED]
 Bouwlocatie: VEENWEG 188, den Haag

Ontvangt u hierbij de n.a.v. eerdere beginseluitspraak;

- [Aangepaste ontwerptekeningen](#)

- Inclusief en exclusief vergunningsvrije bouwdelen
 - (De pdf. Bestanden zijn A-3 formaat. Bij printen "op ware grootte" is de schaal exact 1:100)

Deze aanvraag kunt u zien als een vervolg op het reeds lopende vooroverleg / aanvraag om beginseluitspraak. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk

- dit bouwplan opnieuw te toetsen aan de geldende bestemmingsplanvoorschriften
 - de als vergunningsvrij aangegeven bouwdelen te toetsen aan de hiervoor geldende restricties
- dit bouwplan opnieuw voor te leggen aan de commissie van welstand
 - de bijgevoegde principeschets s17.106 (karakter) is eerder door de commissie gezien. Zie bijlage en eerdere correspondentie

Het is niet mogelijk om via het Omgevingsloket het contact met bevoegd gezag open te stellen. Deze aanvraag ontvangt u derhalve alleen per mail.

Wij zien uw reactie op deze pre-toets graag tegemoet;

Met vriendelijke groet,

■■■■■ ■■■■■
(Ontwerper)



ATELIER ALLURE

Onderdeel "Hardeman Groep te Lunteren"

Argonstraat 3 7463 PD Rijssen t. ■■■■■ (doorkies)

www.allurebouw.nl & www.whardeman.nl & www.harton.nl

KvK. 58 22 29 36

wo 26-9-2018 13:20

Dag ■■■■■,

Zojuist werd ik gebeld door mevr. ■■■■■, secretaris welstand.

De bijgevoegde karakterschets is in de commissievergadering besproken.

Mevr. ■■■■■ geeft het volgende aan:

- De commissie kan geen volledig oordeel geven, omdat dit een principe schets betreft
- De commissie geeft verder aan dat:
 - Het in beginsel de goede kant op gaat
 - De commissie gaat hierbij uit van een rieten dak
 - De commissie heeft mogelijk wat moeite met de hooggeplaatste dakkapellen

Met deze informatie, weten we dus dat we op de goede weg zijn.

Van: ■■■■■ @denhaag.nl]

Verzonden: vrijdag 27 juli 2018 11:19

Aan: ■■■■■ @allurebouw.nl>

CC: [REDACTED]

Onderwerp: VEENWEG 188 DEN HAAG

Geachte heer [REDACTED]

Binnen de gemeente is nog nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor bebouwing op deze locatie. Ook heb ik aangegeven wat de mogelijke vervolgstappen zijn.

Hierover kan ik u het volgende meedelen:

Op basis van de tekeningen van 09.04.2018 past het plan m.b.t. twee punten op kavel 4 niet in het bestemmingsplan:

- de afstand van de voorgevel van woning 4 tot de perceelsgrens met de Veenweg moet minimaal 8 m zijn; is nu getekend op 6 m. Er moet gemeten worden op de kortste afstand.
- de bebouwingspercentage wordt minimaal overschreden; dit is in stedenbouwkundig opzicht te verwaarlozen (zie hieronder).

Het plan strookt wel met de overige bepalingen (bebouwingspercentage, bouwhoogte, afstanden zijgevels tot perceelsgrenzen):

Check bebouwingspercentage:

Totale kavel Veenweg 188

$1775 \text{ m}^2: (750 \times 0,2) + (1025 \times 0,15) = 150 + 154$; totaal te bebouwen max 304 m²

Afzonderlijke kavels

Kavel 1: 470 m²; 20% = 94 m² ($7,18 \times 8,61 = \text{ca } 62 \text{ m}^2$); past

Kavel 2: 458 m²; 20% = 91,6 m² ($4,61 \times 12,91 + 3 \times 8,61 = 59,5 + 25,8 = \text{ca } 85 \text{ m}^2$); past

Kavel 3: 390 m²; 20% = 78 m² ($7,18 \times 8,61 = \text{ca } 62 \text{ m}^2$); past

Kavel 4: 450 m²; 20% = 90 m² ($4,61 \times 12,91 + 4,42 \times 5,53 + 3,08 \times 2,92 = 59,5 + 24,5 + 9 = \text{ca } 93 \text{ m}^2$: past nét niet (3 m² teveel/3,5% overschrijding)

Totaal alle kavels: 302 m²; past

Het Advies van DSO/Stedenbouw & Planologie is:

- situering van kavel 4 aanpassen aan bepalingen bestemmingsplan
- minimaal 8 m afstand tussen voorgevel en perceelsgrens met Veenweg, gemeten op de kortste afstand.
- na aanpassing op dit punt akkoord S&P.

NB (ongevraagd advies) van DSO/S&P

gezien de oriëntatie van de kavels t.o.v. noordpijl/zon is goed voorstelbaar dat de architect huis no 4 niet naar achteren wil schuiven – dat gaat knellen met de bezonning van de achterkant van huis no 3.

Misschien kunnen 3 en 4 een ‘haasje over’ doen (niet spiegelen, maar ruilen van positie)?

No. 3 krijgt dan een bredere en korter tuin (i.v.m. 6 m zijtuin), maar ontstaan geen belemmeringen met aan/uitbouwen.

No. 4 krijgt een diepere tuin en moet in de eigen plattegrond zorgen voor goede bezonning.

Wel de bebouwingspercentage van no. 4 in de gaten houden.

Welstand

Navraag is gedaan bij het secretariaat van de welstandscommissie. Geconstateerd is dat de welstandscommissie niet over het BP gaat.

Ingeval van verschil in inzicht of onduidelijkheid tussen welstand en stedenbouwkundige uitgangspunten worden aanvragen voorgelegd aan en besproken in het WSO (Welstand-Stedenbouw-Overleg). Agendering voor het WSO wordt niet nodig of zinvol geacht.

Los van de stedenbouwkundige aandachtspunten dient u bij de uitwerking van het plan veel aandacht te besteden aan de architectonische aandachtspunten die Welstand eerder heeft genoemd, zoals de alzijdigheid, de landelijke vormgeving en de dakkapellen.

Verder merkte de welstandscommissie op dat de architect standaard bij de welstandsbehandeling wordt uitgenodigd. Voor zover ik begrijp heeft u daarvan bij eerdere behandeling geen gebruik gemaakt.

Vervolgproces

In uw bericht vraagt u op welke wijze aan dit bouwinitiatief op correcte wijze een spoedige voortgang gegeven kan worden.

Voor het vervolg zijn er meer mogelijkheden: de ingediende beginselaanvraag staat nog open. Een nieuw verzoek om een beginseluitspraak kan maar ook kunt u met het tot nu doorlopen proces een Wabo-aanvraag indienen.

In beide gevallen kan desgewenst een verzoek worden gedaan voor een collegiaal welstandsoverleg.

Ik adviseer u tot slot om ten tijde van de Wabo-aanvraag (voor of aan het begin van de tervisielegging) aandacht te besteden aan de communicatie over dit bouwplan met de omwonenden. De bebouwingsmogelijkheden langs de Veenweg zijn in het actuele BP verruimd t.o.v. de eerdere situatie. Dit kan leiden tot zienswijzen en onbegrip bij omwonenden.

Succes met de uitwerking.

Met vriendelijke groet,

Senior projectleider PmDH

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag
www.denhaag.nl

Van: [redacted]@allurebouw.nl]

Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 15:49

Aan: [redacted]

Onderwerp: VEENWEG 188 DEN HAAG

Goedemiddag [redacted],

Op advies van [redacted] stem ik graag het volgende met u af:

- Oktober 2017 hebben wij contact gehad betr. Veenweg 188.
- U heeft eind 2017 eveneens overleg gehad met initiatiefnemer dhr. S. van Leeuwen.
 - o Er is toen o.a. een verdeling van de 4 kavels afgesteld
- Nadat op 5 juni j.l. een 2^e vooroverleg (aanvraag om beginsel-uitspraak) is aangevraagd, loopt dit plan helaas vast.

In de bijlagen treft u:

- Getekende aanvraagformulier beginseluitspraak
- S17.106 W1, kavels 1 en 2 *(dit zijn de n.a.v. het eerste welstandadvies, gecorrigeerde tekeningen, dus behorend bij het 2^e vooroverleg)*
- S17.106 W1, kavels 3 en 4 *(dit zijn de n.a.v. het eerste welstandadvies, gecorrigeerde tekeningen, dus behorend bij het 2^e vooroverleg)*
- UITKOMST PRINCIPEVERZOEK *(dit is dus de uitkomst van de eerste aanvraag om beginsel-uitspraak, het eerste vooroverleg)*
 1. *(aangepaste plan): Het bebouwingspercentage, bedraagt in de gecorrigeerde versie - s17.106W1- niet meer dan 20%*
 2. *(aangepaste plan): De afstand van bebouwing tot zijdelingse grens bedraagt in de gecorrigeerde - s17.106W1- versie min. 3 m*
 3. *(aangepaste plan): De afstand zijgevel tot aan openbaar groen bedraagt in de gecorrigeerde versie - s17.106W1- min. 6 m. (dit geldt voor de rechter kavel)*
- Het recent uitgebrachte welstandadvies
 - Zie voor het eind-advies van dhr. v.d. Goes, de correspondentie hieronder

Uit het welstandadvies van 4 juli blijkt nu, dat de welstand commissie de woningen te fors acht.

- In UITKOMST PRINCIPEVERZOEK geeft de welstandcommissie aan, dat:
 - o Zij zich in principe woningen in 2 bouwlagen met een kap kan voorstellen, onder voorwaarde dat de architectuur consistent en voldoende alzijdig is vormgegeven.
- Verder is richt de verslagtekst van de commissie welstand zich vooral op stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze vallen inhoudelijk buiten de daadwerkelijke welstandtoets. Het lijkt er dus op, dat het welstandsaspect en het stedenbouwkundig aspect hier door elkaar zijn gaan lopen. (*Wellicht is dit gebeurd, omdat de gemeente niet gelukkig is met de ruime mogelijkheden die in het bestemmingsplan voor Veenweg 188 zijn opgenomen*). In de verslagtekst zoals hieronder door dhr. v.d. Goes is weergegeven, wordt de onderverdeling stedenbouw-welstand wel gemaakt. Wanneer de UITKOMST PRINCIPEVERZOEK en de hier onderstaande verslagtekst naast elkaar worden gelegd, lijkt het erop, dat de afdeling stedenbouw na het indienen van het 2^e vooroverleg bij dit bouwplan is betrokken.

Zodra het ontwerpvoorstel passend is binnen de vingerende bestemmingsplanvoorschriften (en dat lijkt dus het geval te zijn – *in afwachting van uw respons*), mag worden verwacht, dat er op basis van de voorgestelde uitgangspunten, een inhoudelijk welstandadvies op het voorgestelde plan wordt uitgebracht.

Graag stem ik dus met u af, op welke wijze aan dit bouwinitiatief op correcte wijze een spoedige voortgang gegeven kan worden.

Wilt u hierover contact met mij opnemen.

Kunnen we:

- vrijdagochtend 20 juli om 10:00 uur telefonisch afstemmen?

Ik hoor graag of dit tijdstip voor u gelegen komt.

Met vriendelijke groet,

■■■■■ ■■■■■
(Ontwerper)



ATELIER ALLURE

allurebouw
da's thinskomen

Onderdeel "Hardeman Groep te Lunteren"

Argonstraat 3 7463 PD Rijssen t. ■■■■■ (doorkies)

www.allurebouw.nl & www.whardeman.nl & www.harton.nl

KvK. 58 22 29 36

Vanaf hier dubbel met document 28 en 20



Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Hardeman Allure Bouw Bv
t.a.v. [REDACTED]
Argonstraat 3
7463 PD Rijssen

Uw brief van

Ons kenmerk
201810574/7013806
Contactpersoon
[REDACTED]
Telefoonnummer
[REDACTED]
E-mailadres
[REDACTED]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum

Onderwerp

beginseluitspraak Veenweg ter plaatse van 188

Geachte heer/mevrouw,

Op 5 juni 2018 ontvingen wij uw verzoek om beginseluitspraak voor het bouwen van 2 twee-onder-een-kapwoningen, kavels 1 tot en met 4 ter plaatse van de te slopen woning Veenweg 188. Uw verzoek beginseluitspraak omvat de activiteit Bouwen.

Voor de motivering van deze beslissing verwijzen wij naar de bijlage. Voor deze activiteit zijn de adviezen en beoordelingen opgenomen.

Wanneer uw aanvraag omgevingsvergunning aan de genoemde voorwaarden voldoet, zijn wij in beginsel bereid aan dit plan onze medewerking te verlenen. Geadviseerd wordt de vergunningsvrije delen geen onderdeel te laten uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning.

Wilt u bij uw aanvraag omgevingsvergunning 'ons kenmerk' vermelden.

Als u binnen 12 maanden na dagtekening van deze brief een aanvraag om een omgevingsvergunning indient, nemen wij deze beginseluitspraak mee in de behandeling van uw aanvraag.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om beginseluitspraak wordt een deel (ter grootte van 20%) van de later verplichte kosten (ook wel leges genoemd) in rekening gebracht. Indien binnen 12 maanden na de beginseluitspraak deze wordt gevolgd door een formele vergunningaanvraag wordt de reeds in rekening gebrachte leges in mindering gebracht op het uiteindelijk vastgestelde legesbedrag.

Geen besluit

Deze beginseluitspraak is geen besluit in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en/of de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het indienen van een bezwaarschrift is daarom ook niet mogelijk. U kunt aan deze uitspraak geen rechten ontlenen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

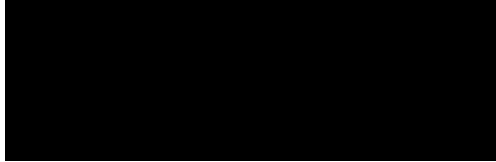
201810574/7013806

Contact

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht







Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie BD nr 6205.

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 niet gelegen in het gemeentelijk of Rijks beschermd stadsgezicht. De aanvraag heeft ook geen betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijks danwel gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Leidschenveen', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming Wonen 4, met de functieaanduiding W-4 is opgenomen; een deel van de geplande woningen valt binnen de aanduiding overige zone – waterstaat beschermingszone. Tevens is voor dit perceel de dubbel-bestemming Leiding – Water opgenomen.
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Wonen 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen; tuinen en erven. Eén en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels.

Voor de kavels waar geen sprake is van een bouwvlak mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel omdat het uiteindelijke perceel niet groter is dan 750 m²; De minimale afstand van de bebouwing tot aan de naastgelegen bouwperceelsgrens dient 3 meter te bedragen.

De minimale afstand van de zijgevels tot aan de bouwperceelsgrens met openbaar gebied dient 6 meter te bedragen.

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de perceelgrens met de Veenweg dient 8 meter te bedragen voor de bouwpercelen langs de Veenweg tussen de Zoetermeerse Rijweg en de Landscheiding.

Tussen de Zoetermeerse Rijweg en de Landscheiding dient de voorgevel van de bebouwing evenwijdig aan de Veenweg te zijn gelegen.

De goot- en bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 7,5 respectievelijk 12,5 meter

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming Wonen 4, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een drinkwaterleiding.

Binnen de bestemming 'Leiding - Water' mogen alleen ten dienste van de bedoelde leiding uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Er zijn derhalve geen bouwwerken toegestaan.

Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Gebleken is dat de aanvraag inmiddels voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betref de maten ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens. Het plan voldoet niet aan de eis ten aanzien van de minimale afstand van de bebouwing tot aan de voorste perceelgrens. Deze bedraagt minder dan 8 meter.

Hierdoor wordt de definitieve aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als wordt afgeweken van de desbetreffende planregel.

Wij zijn in beginsel bereid deze afwijking toe te staan. Naast het stedenbouwkundig akkoord op dit beginselplan zal ook akkoord moeten worden verkregen van het Hoogheemraadschap Delfland voor het bouwen in de waterstaat beschermingszone. Tevens dient vooraf advies te zijn ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. U wordt verzocht deze goedkeuringen dan wel vergunningen aan de aanvraag omgevingsvergunning toe te voegen

Ingewonnen advies:

Stedenbouw en Planologie

De initiatiefnemer is voornemens 2 twee-onder-een-kapwoningen aan de Veenweg te bouwen. Voor de omgeving geldt het bestemmingsplan Leidschenveen, waarin het gebruik aangeduid is als wonen W4. De hoofdmassa's passen binnen de kwantitatieve eisen van het bestemmingsplan. Desondanks doet de opeenvolging van twee dezelfde volumes van deze omvang afbreuk aan het karakter van het lint en diens ensemblewaarde. Ten aanzien van de positionering van de bebouwing is het niet wenselijk de bebouwing in een lijn te positioneren, aangezien de lintbebouwing in de directe omgeving qua rooilijn ook verspringt. In het kader van de integrale afweging is het van belang dat Welstand akkoord gaat met het initiatief.

Welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 4 juli 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 beginselplan is getoetst aan de Welstandsnota.

In een eerder beginselplan kon de commissie al niet instemmen met de inpassing van de voorgestelde vier twee-onder-een-kapwoningen ter plaatse van een bestaande te slopen vrijstaande villa.

De architectuur langs de Veenweg kenmerkt zich door vrijstaande alzijdig ontworpen woningen, gesitueerd op ruimte groene kavels. Deze woningen zijn nagenoeg in één rooilijn op behoorlijke afstand van de Veenweg gesitueerd. Er is sprake van grote voortuinen. Tevens zijn deze woningen op relatief grote afstand van elkaar gebouwd met groene doorzichten.

De commissie had commentaar op een flink aantal éénlaagse aan- en uitbouwen. Zij constateert dat deze zijn komen te vervallen. Dit acht zij positief. Echter acht de commissie de woningen nog steeds te fors en niet passend binnen de bebouwing aan de Veenweg. De relatief te dicht op de Veenweg geplaatste forse bebouwing past niet binnen het karakter van de bebouwing aan het voormalige agrarische lint. De commissie benadrukt nogmaals dat de architectuur deze typologie moet relativeren en op een landelijke manier moet vormgeven. Ook de positie op de kavel speelt hier in een rol. Zij vraagt ook aandacht voor de dakkapellen. Deze zouden de alzijdigheid meer moeten benadrukken. Dit zou ook meer in de compositie van het gevelbeeld zichtbaar moeten worden.

Het beginselplan is hierop aangepast en opnieuw voorgelegd. Het beginselplan is behandeld in de vergadering van de welstands- en monumentencommissie van 28 november 2018. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het beginselplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie kan instemmen de positionering van de twee twee-onder-één-kappers aan het lint van de Veenweg en met de vormgeving.

Voor de uitwerking van beginsel- naar bouwplan vraagt de commissie aandacht voor de volgende zaken.

1. Dakkapellen in een rieten kap moeten worden opgenomen in of onderdeel zijn van de rieten kap, geen herkenbare toevoegingen;
2. De eenlaagse uitbouwen moeten los blijven van de rieten kap;
3. De kleurstelling van de woningen (gevels, kozijnen, ramen en deuren) moet zich voegen in de omgeving, te grote contrasten moeten worden voorkomen.

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

Vergunningsvrije delen.

Voor zover volledige toetsing aan bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht plaats heeft kunnen vinden is bij de woningen sprake van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied met een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Aan de hoogtebepaling ten aanzien van 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw lijkt ook te worden voldaan omdat deze niet is voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

In de uitbreiding bij de woningen 1 en 3 is sprake van een keuken in het vergunningvrije bouwwerk. Omdat de woning moet voldoen aan het bouwbesluit en vergunningsvrije onderdelen geen deel mogen uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning is dit niet toegestaan. De voor een woning noodzakelijke basisvoorzieningen (badruimte, toiletruimte en opstelplaats voor een aanrecht) dienen in de basiswoning aanwezig te zijn.

Bij de erker in de zijgevel bij woning 2 kan niet worden getoetst of hiermee binnen 2 meter van de erfgrans zal worden gebouwd. Daglichtopeningen op een afstand van minder dan 2 m vanaf de perceelgrans blijven buiten beschouwing voor de bepaling van het daglichtoppervlakte. Bovendien ontstaat dan strijd met het Burgerlijk wetboek ten aanzien van direct zicht op naburig erf.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het uitbrengen van een positieve beginseluitspraak voor de activiteit 'Bouwen'.

Nadere aanwijzingen verbonden aan de beginseluitspraak

Wij wijzen u er op dat wij de door u aangevraagde activiteit niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit hebben getoetst. Een inhoudelijke toetsing zal plaatsvinden na indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning.

Om de beginseluitspraak daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan op grond van de Regeling omgevingsrecht (MOR) welke specifieke gegevens daarvoor benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is vereist als gevolg van vergunningsplichtige (ver-)bouwwerkzaamheden
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist omdat sprake is van het realiseren van meerdere uitritten naar de openbare weg.

Besluit bodemkwaliteit

- Een bodemonderzoek conform NEN 5740, dat niet ouder is dan 2 jaar, is vereist als gevolg van eventueel grondverzet bij de beoogde verbouwing dan wel als gevolg van alleen de voorgenomen functiewijziging.

Wij adviseren u om hieromtrent advies in te winnen via het Bodem informatiepunt tel. 070-3536553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl

Keur Delfland

Volgens de Keur Delfland (verordening van het hoogheemraadschap van Delfland) is het in beginsel verboden om zonder watervergunning handelingen in, op of bij een oppervlaktewaterlichaam (watergang, vijver, rivier, kanaal, meer of zee) of waterkering te verrichten, grondwater te onttrekken of water te infiltreren in de bodem.

U kunt via <https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/keur-1> 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.

Burgerlijk Wetboek

Uit de aanvraag blijkt dat er mogelijk een privaatrechtelijke belemmering zou kunnen ontstaan tijdens of na de bouwwerkzaamheden omtrent uitzicht op andermans erf.

Alvorens de formele aanvraag om omgevingsvergunning aan te vragen adviseren wij u om alvast met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen.

Algemene informatie:

Dossier:201810574

Type: Beginseluitspraak Wabo

Omschrijving: het bouwen van 2 twee-onder-een-kapwoningen, kavels 1 tot en met 4 ter plaatse van de te slopen woning Veenweg 188

Adres: Veenweg 188

Datum Beginseluitspraak (Goedgekeurd): 19-12-2018

Documenten bij besluit:

Document: Beginseluitspraak

Bestandsnaam: 7013806.out.pdf

Documentid: 33801195

Bestandsgrootte: 174644

Document: Tekening (WABO)

Bestandsnaam: s17.106 Karakter.jpg.pdf

Documentid: 33801196

Bestandsgrootte: 432703

Document: Tekening (WABO)

Bestandsnaam: s17.106W1.pdf

Documentid: 33801206

Bestandsgrootte: 11830106

E-mail via mailclient verstuurd door [REDACTED]

Van: Oloaanvraag <oloaanvraag@denhaag.nl>

Naar: [REDACTED]@allurebouw.nl>

Cc:

Verstuurd: Vrijdag 21 december 2018 09:27

Onderwerp: Wabo 201810574 Veenweg t.p.v. nr. 188

Bijlage(n): Beginseluitspraak (Goedgekeurd) "Beginseluitspraak (Goedgekeurd)-oplegger.pdf" (33802143), Beginseluitspraak

"7013806.out.pdf" (33801195), Tekening (WABO) "s17.106

Karakter.jpg.pdf" (33801196), Tekening (WABO) "s17.106W1.pdf"

(33801206), 7013806.out.33801195.pdf, s17.106W1.33801206.pdf, s17.106

Karakter.jpg.33801196.pdf, Beginseluitspraak (Goedgekeurd)-

oplegger.33802143.pdf

In de bijlage(n) treft u een of meerdere documenten aangaande uw aanvraag om vergunning voor het bij het onderwerp genoemde adres.

Mocht u vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met de behandelend medewerker welke genoemd staat in het briefhoofd.

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling Vergunningen en Toezicht

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <http://www.denhaag.nl/disclaimer>