

E-mail via mailclient verstuurd door [REDACTED]

Van: [REDACTED]<[REDACTED]@denhaag.nl>

Naar: [REDACTED]<[REDACTED]@allurebouw.nl>

Cc:

Verstuurd: Maandag 06 april 2020 14:29

Onderwerp: Reactie op de ingediende aanvraag Veenweg 188, Dan Haag (ODW201915946)

Bijlage(n): Vrije correspondentie "7569500.out" (34754822), Advies "2020-003998.pdf" (34755812), ODW5809391774981025514.pdf

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u een document over de voortgang van uw aanvraag.

Voor meer informatie wil ik u graag doorverwijzen naar de contactpersoon, welke in het bijgevoegde document is genoemd. Wij verzoeken u eventuele aanvullende gegevens te mailen naar oloaanvraag@denhaag.nl.

Het bijgevoegde document wordt niet per post nagezonden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectinspecteur
Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen & Toezicht
Tel: [REDACTED]

bezoekadres (op afspraak):
Leyweg 813 2545 HA Den Haag
Postadres:
Postbus 12655 2500 DP Den Haag

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)*

Aan de Veenweg 188 den Haag

De eventueel op tekening aangegeven vergunningvrije bouwdelen:

- Dienen te worden getoetst door de gemeente;
- Dienen evt. aanvullend te worden getoetst door een extern deskundig adviesbureau.

Allurebouw neemt geen eindverantwoordelijkheid voor wat betreft:

- Toetsing aan de vergunningvrije restricties en bijbehorende interpretaties;
- Legale / niet legale karakter van deze bouwdelen.

In alle gevallen is de opdrachtgever hiervoor zelf de eindverantwoordelijke.

allurebouw^{EN}  **17.106**
da's thuiskomen

19-05-2020



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

Aan de Veenweg 188 den Haag

De eventueel op tekening aangegeven vergunningvrije bouwdelen:

- Dienen te worden getoetst door de gemeente;
- Dienen evt. aanvullend te worden getoetst door een extern deskundig adviesbureau.

Allurebouw neemt geen eindverantwoordelijkheid voor wat betreft:

- Toetsing aan de vergunningvrije restricties en bijbehorende interpretaties;
- Legale / niet legale karakter van deze bouwdelen.

In alle gevallen is de opdrachtgever hiervoor zelf de eindverantwoordelijke.

allurebouw^{EN}  **17.106**
da's thuiskomen

19-05-2020



- BESTAANDE SITUATIE -

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

Aan de Veenweg 188 den Haag

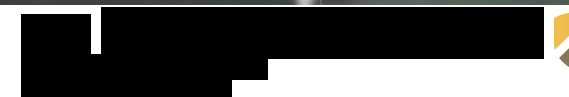
allurebouw^{EN}  **17.106**
da's thuiskomen 19-05-2020



- BESTAANDE SITUATIE 1:250 -



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

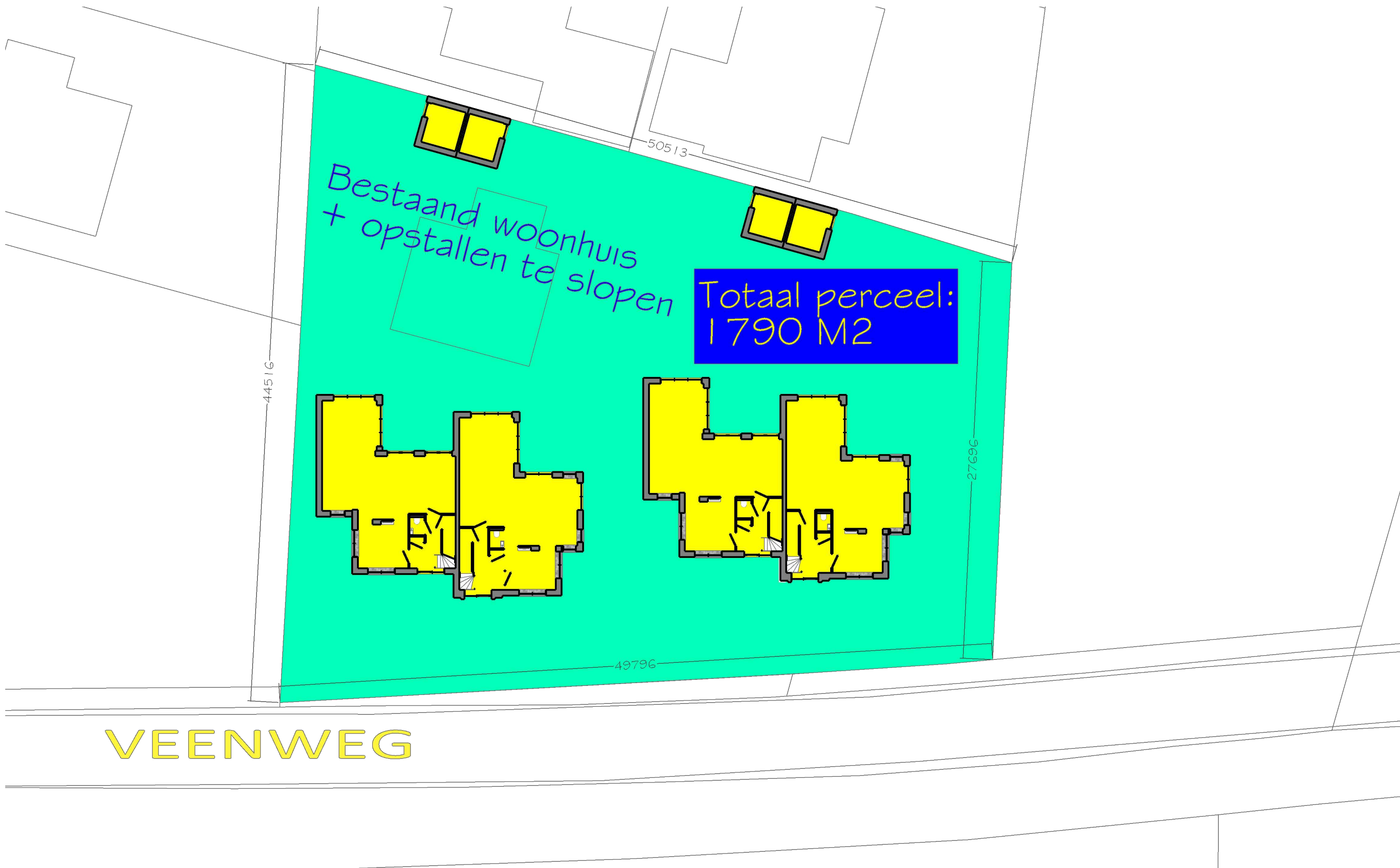


Tel: Dhr. [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]



17.106

19-05-2020



- KADASTRALE SITUATIE TOTAAL PERCEEL - schaal 1:250

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

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



17.106

19-05-2020



- KADASTER + LUCHTFOTO + PROJECTIE NIEUWBOUW - schaal 1:



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



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



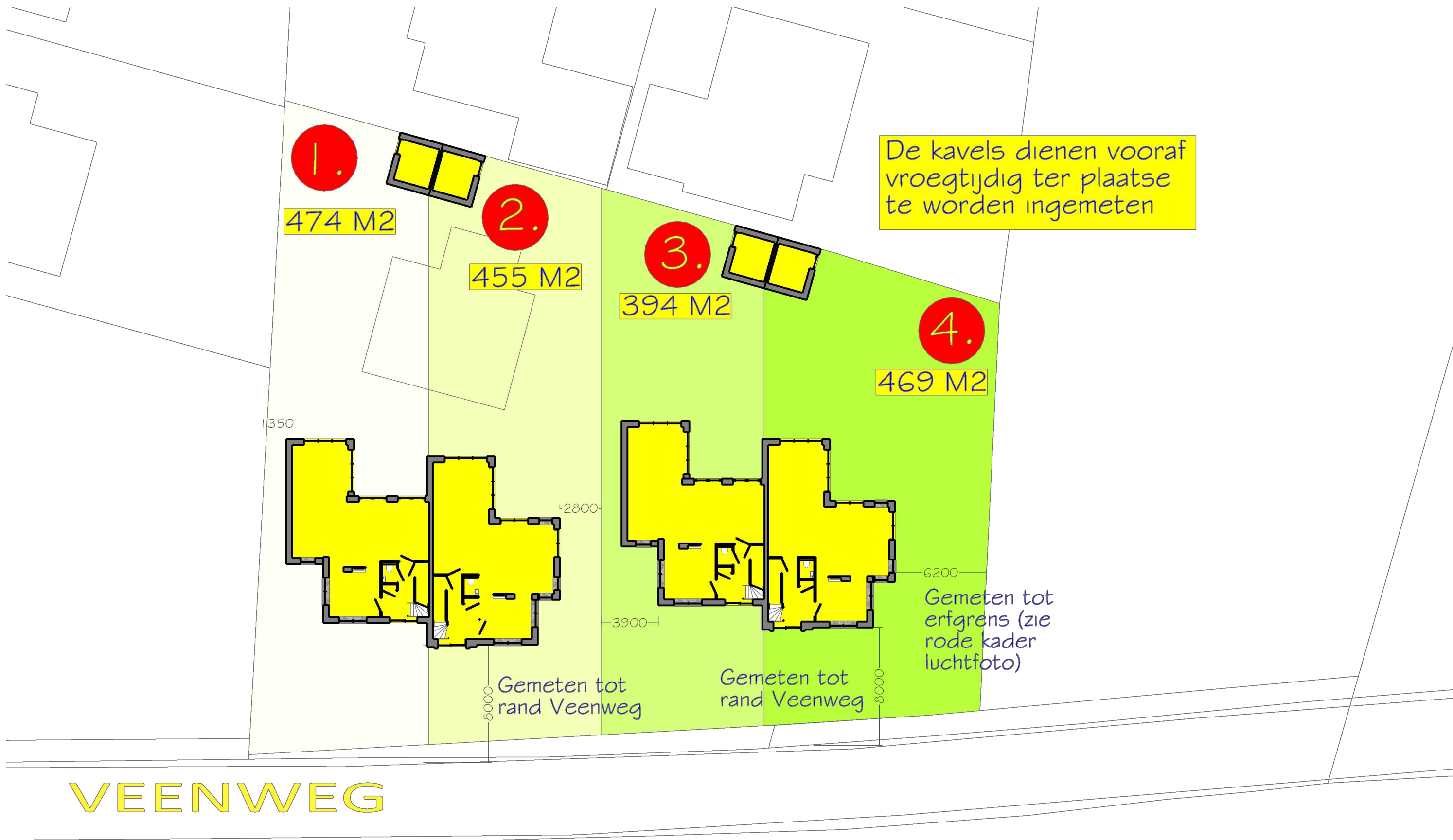
17.106

19-05-2020



- NIEUW STRAATBEELD VANAF LINKS VOOR -





- KADASTER + KAVELVERDELING KAVELS 1-4 - schaal 1:250

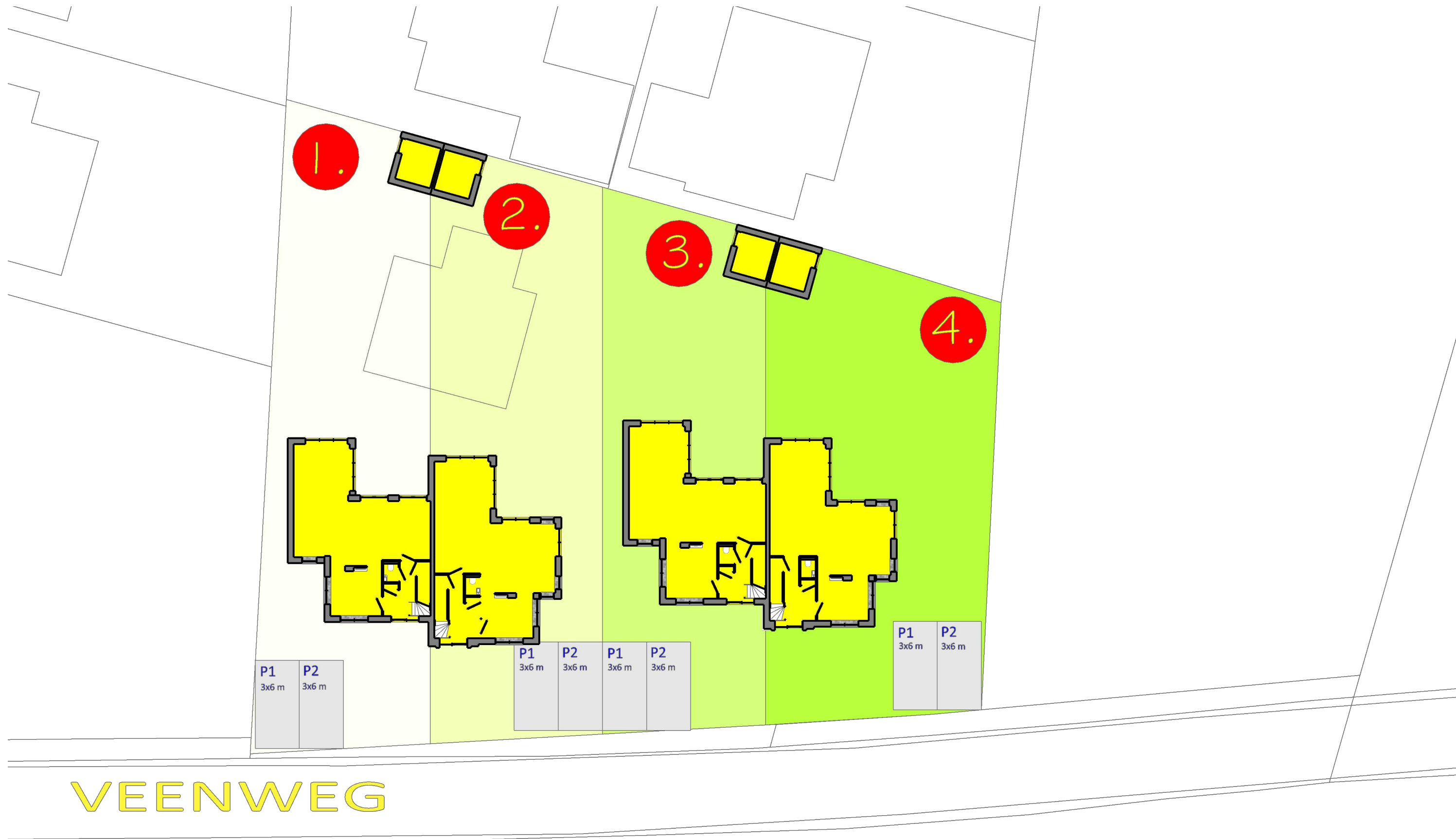
Tel: Dhr. [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

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



17.106

19-05-2020



- PARKEREN SCHAAL 1:250 -

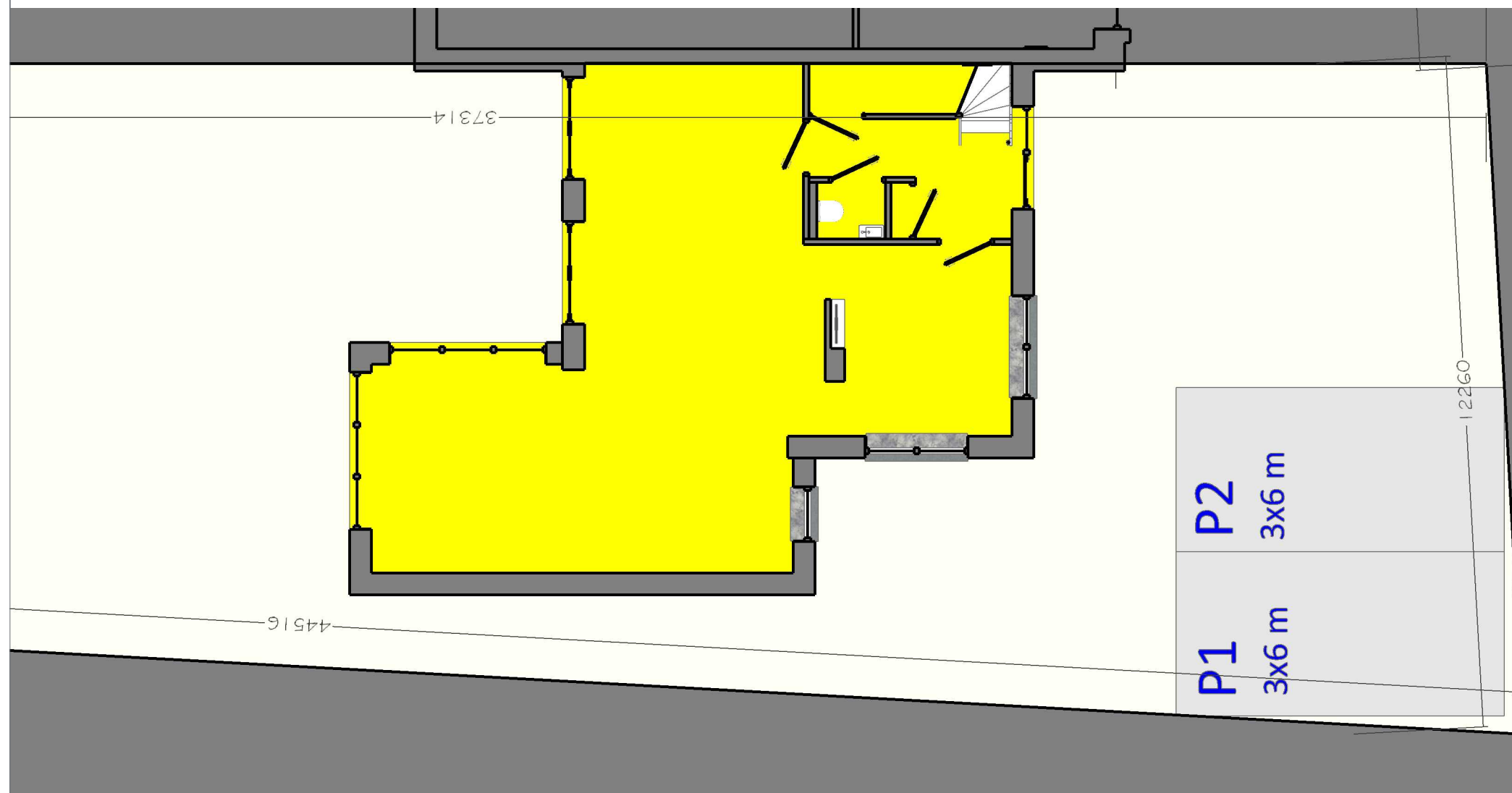
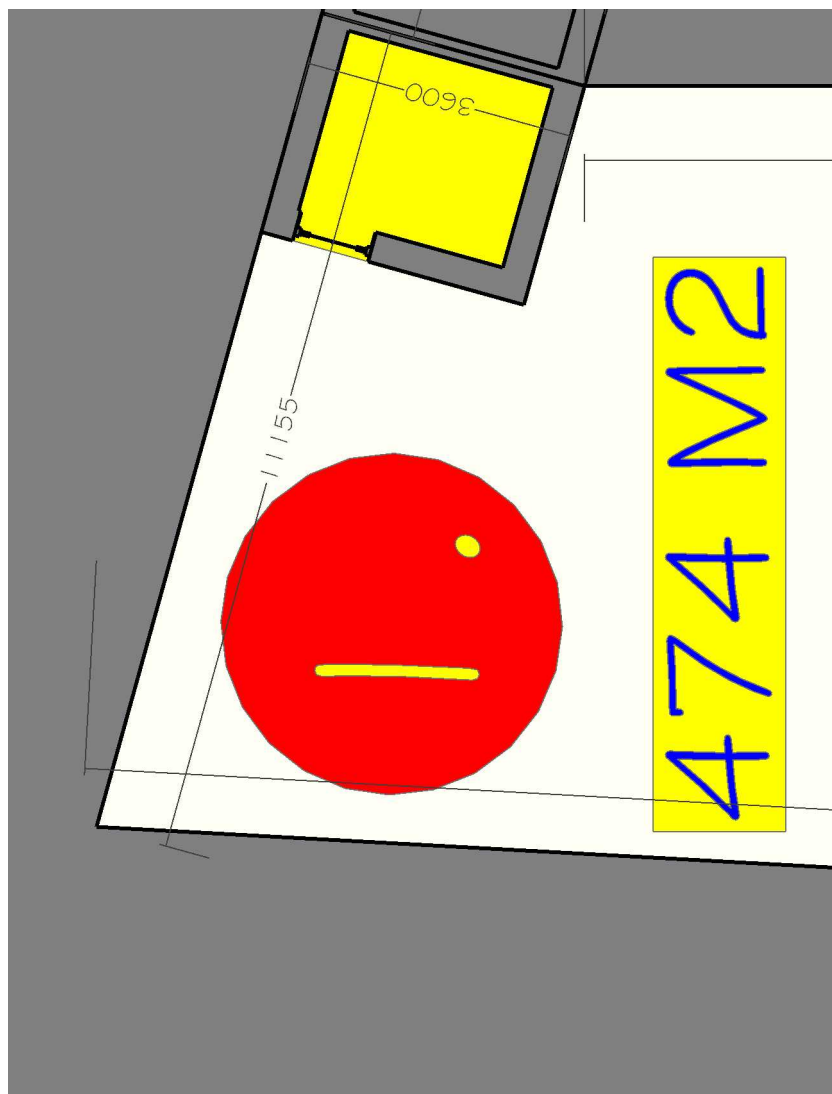
Tel: Dhr. [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

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



17.106

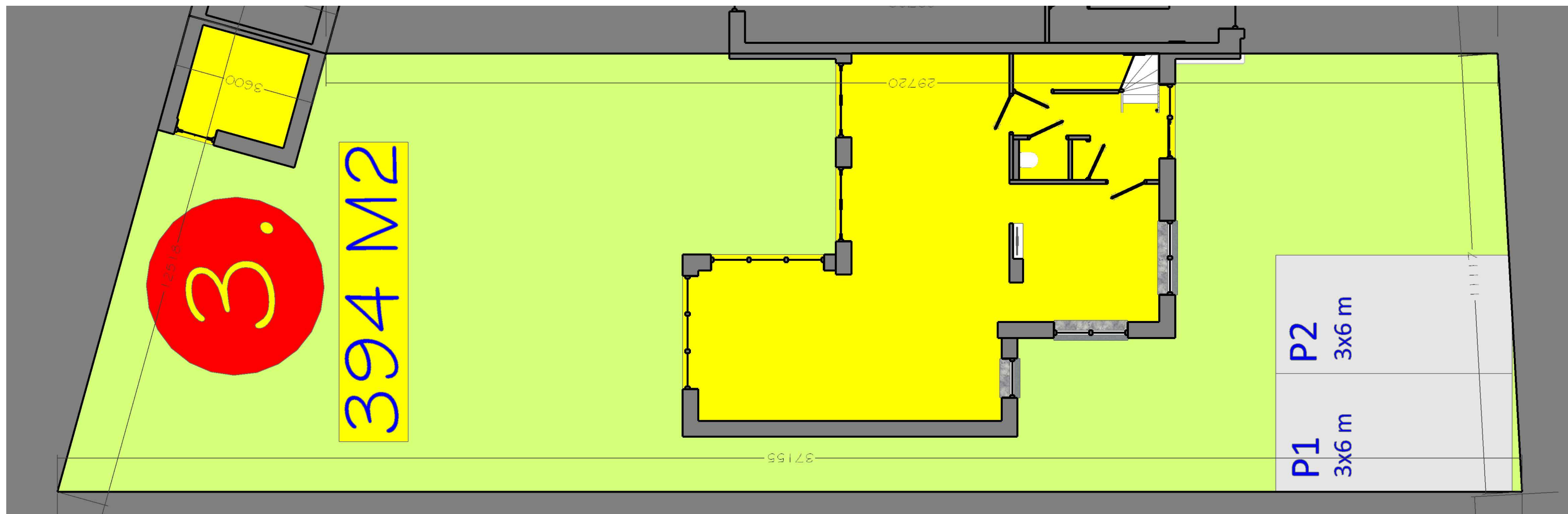
19-05-2020



Let op: i.v.m. papierformaat A-3 is er een deel uit deze kavel geknipt

- KAVELPASPOORT KAVEL 1 - schaal 1:100





- KAVELPASPOORT KAVEL 3 - schaal 1:100



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

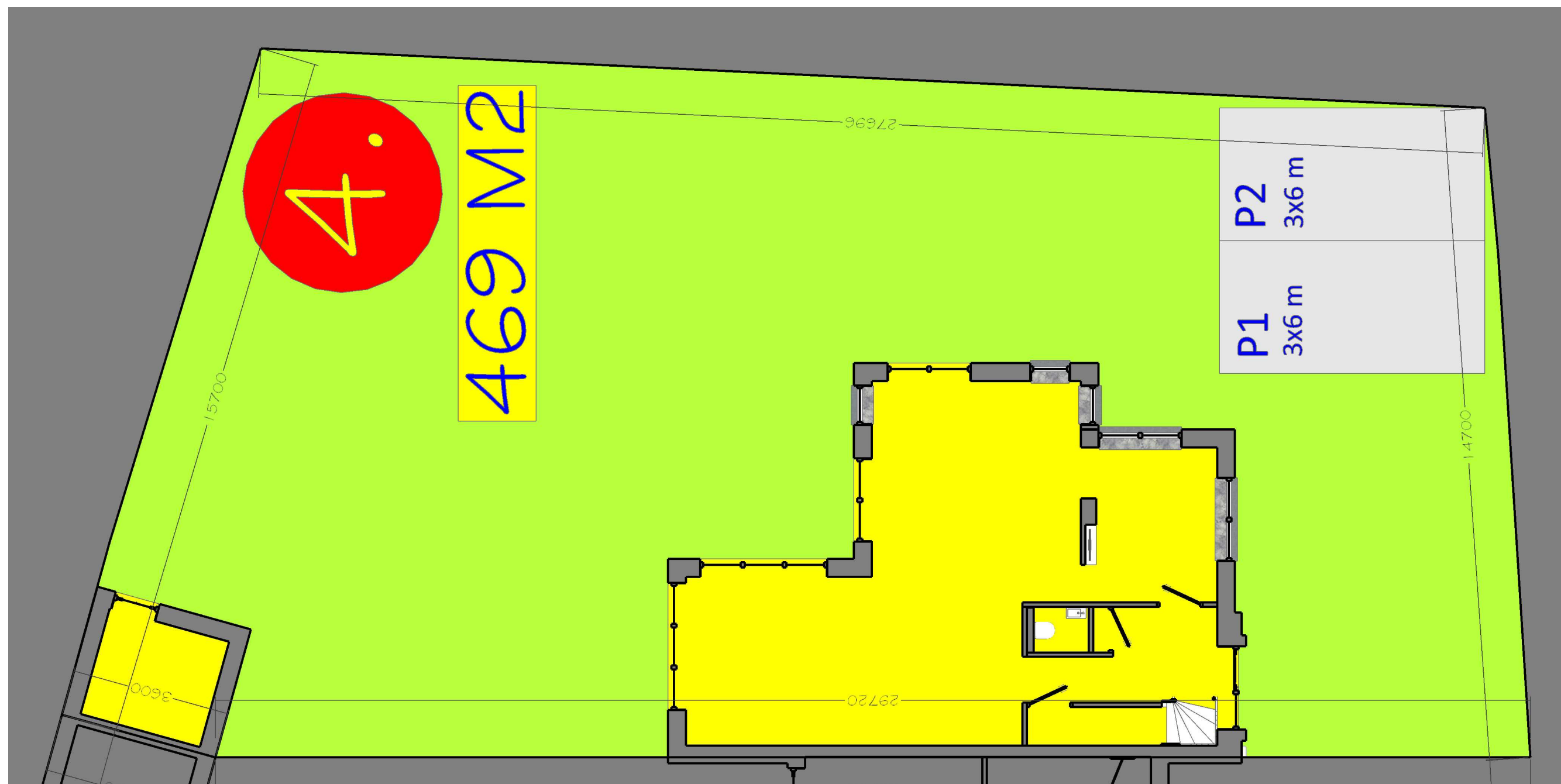


Tel: Dhr. [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]



17.106

19-05-2020



- KAVELPASPOORT KAVEL 4 - schaal 1:100

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

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



17.106

19-05-2020



- ISOMETRIE ACHTER TUINZIJDE -



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

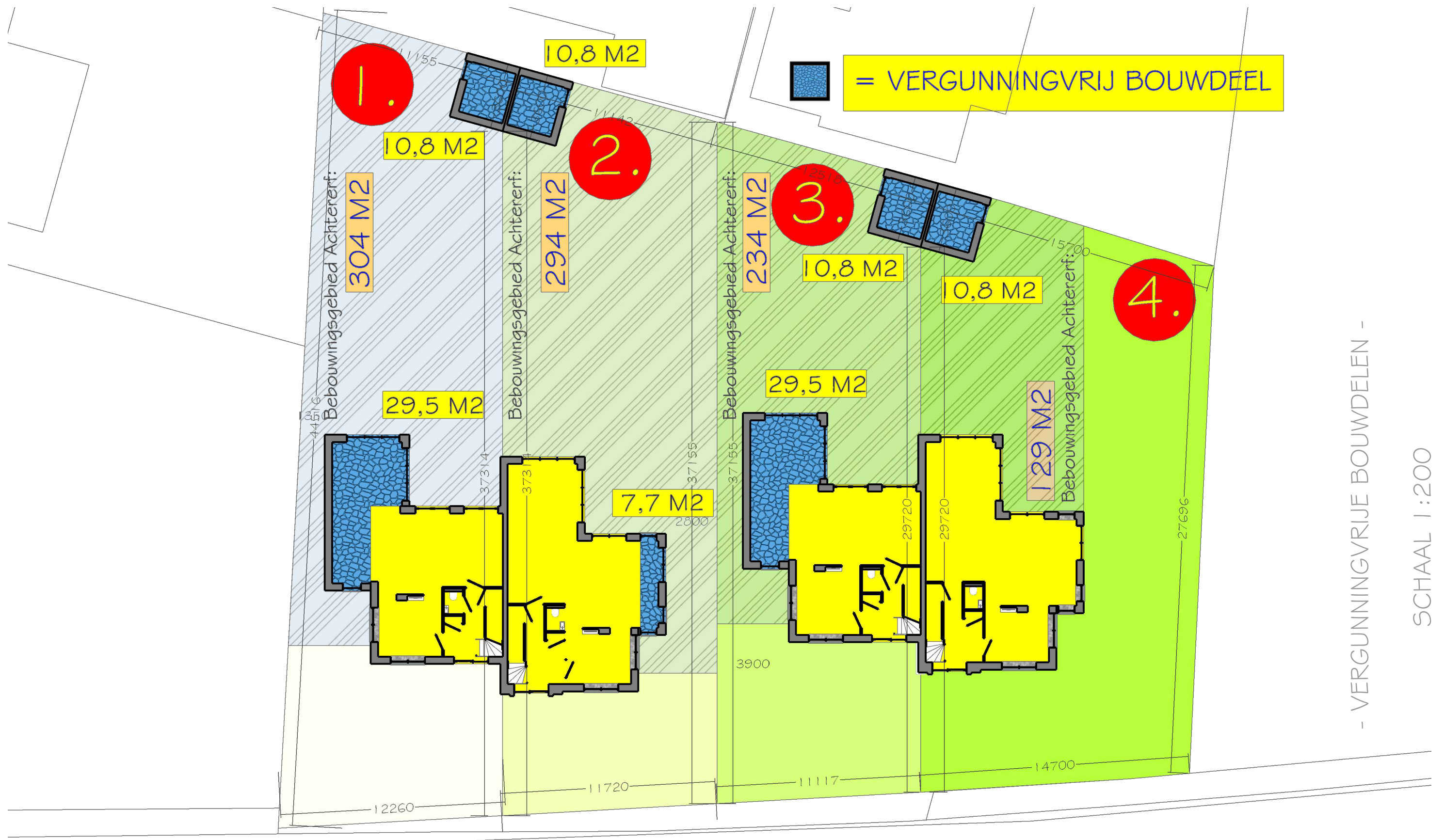


Tel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]



17.106

19-05-2020



- VERGUNNINGVRIJE BOUWDELEN -

SCHAAL 1:200

VEENWEG

De eventueel op tekening aangegeven vergunningvrije bouwdelen:
 - Dienen te worden getoetst door de gemeente;
 - Dienen evt. aanvullend te worden getoetst door een extern deskundig adviesbureau.

Allurebouw neemt geen eindverantwoording voor:
 - Toetsing aan de vergunningvrije restricties en bijbeh.
 - Legale / niet legale karakter van deze bouwdelen.

In alle gevallen is de opdrachtgever hiervoor zelf de eindverantwoordelijke.

Tel: [Redacted]
 E-mail: [Redacted]

Tel: [Redacted]
 E-mail: [Redacted]



17.106

19-05-2020



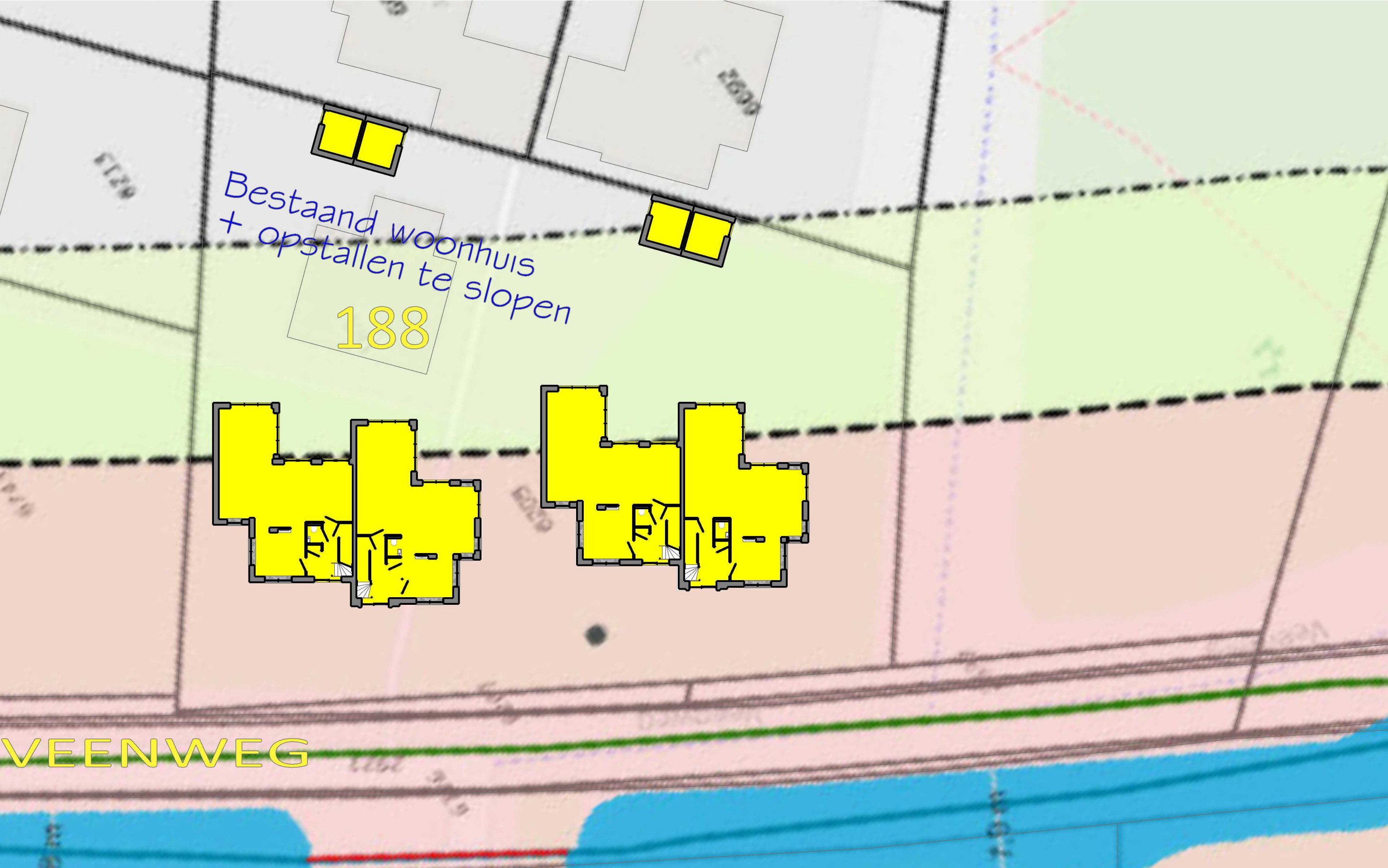
- BESTAANDE RIOOL / WATERLEIDING (huidig recente positie) -

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

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

17.106

19-05-2020



- LEGGERKAART HOOGHEEMRAADSCHAP DELFLAND schaal 1:250



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



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



17.106

19-05-2020



- WEERGAVE AANHELING (Groen = bestaand maaiveld, oranje = aanh

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

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



17.106

19-05-2020



- WEERGAVE AANHELING NATUURLIJK TALUD V.A. FIETSPAD -



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

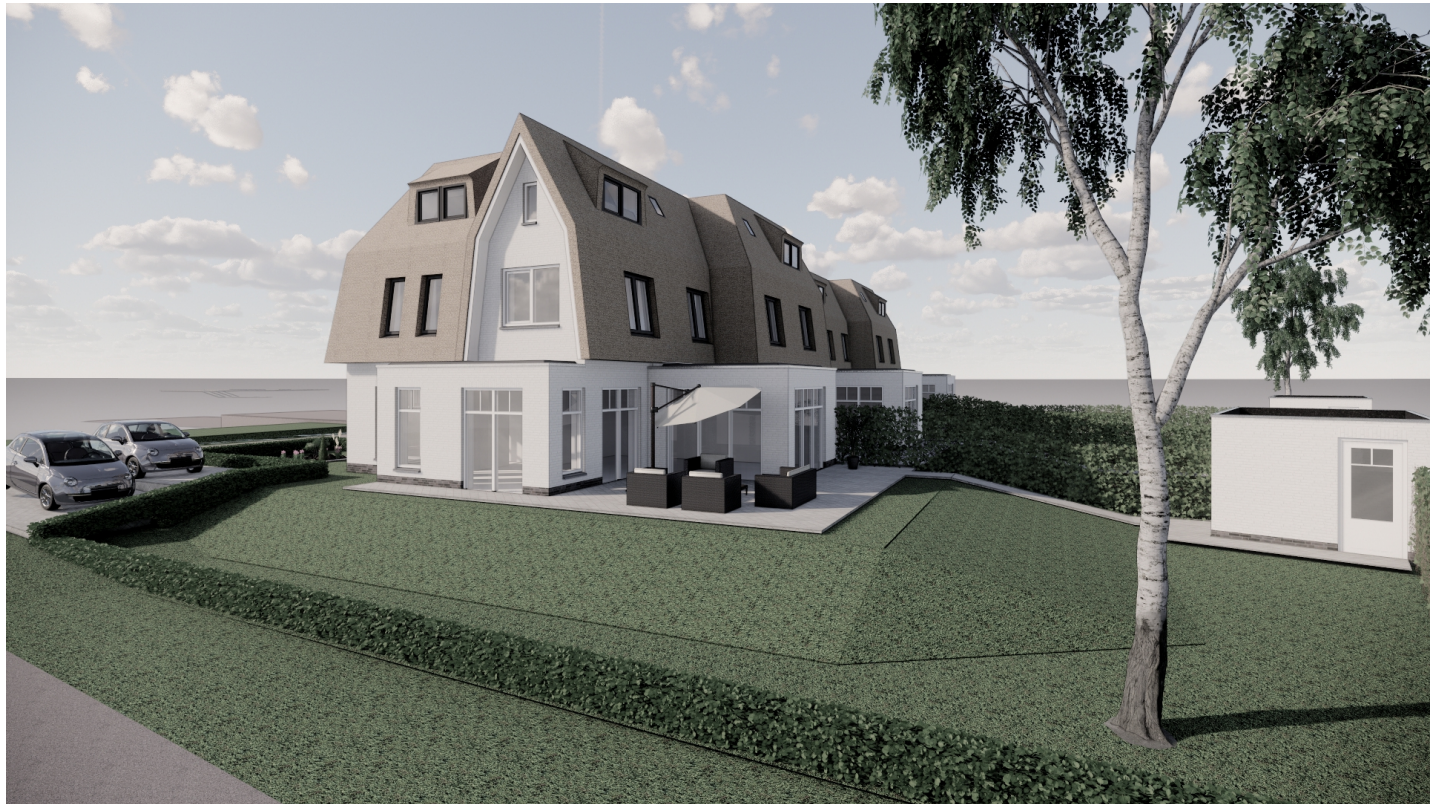


Tel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]



17.106

19-05-2020



- WEERGAVE AANHELING NATUURLIJK KAVEL 4-



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



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



17.106

19-05-2020



- KAVEL I NATUURLIJK TALUD -

[Redacted]
Tel: **[Redacted]**
E-mail: **[Redacted]**

[Redacted]
Tel: **[Redacted]**
E-mail: **[Redacted]**



17.106

19-05-2020



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



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



17.106

19-05-2020



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

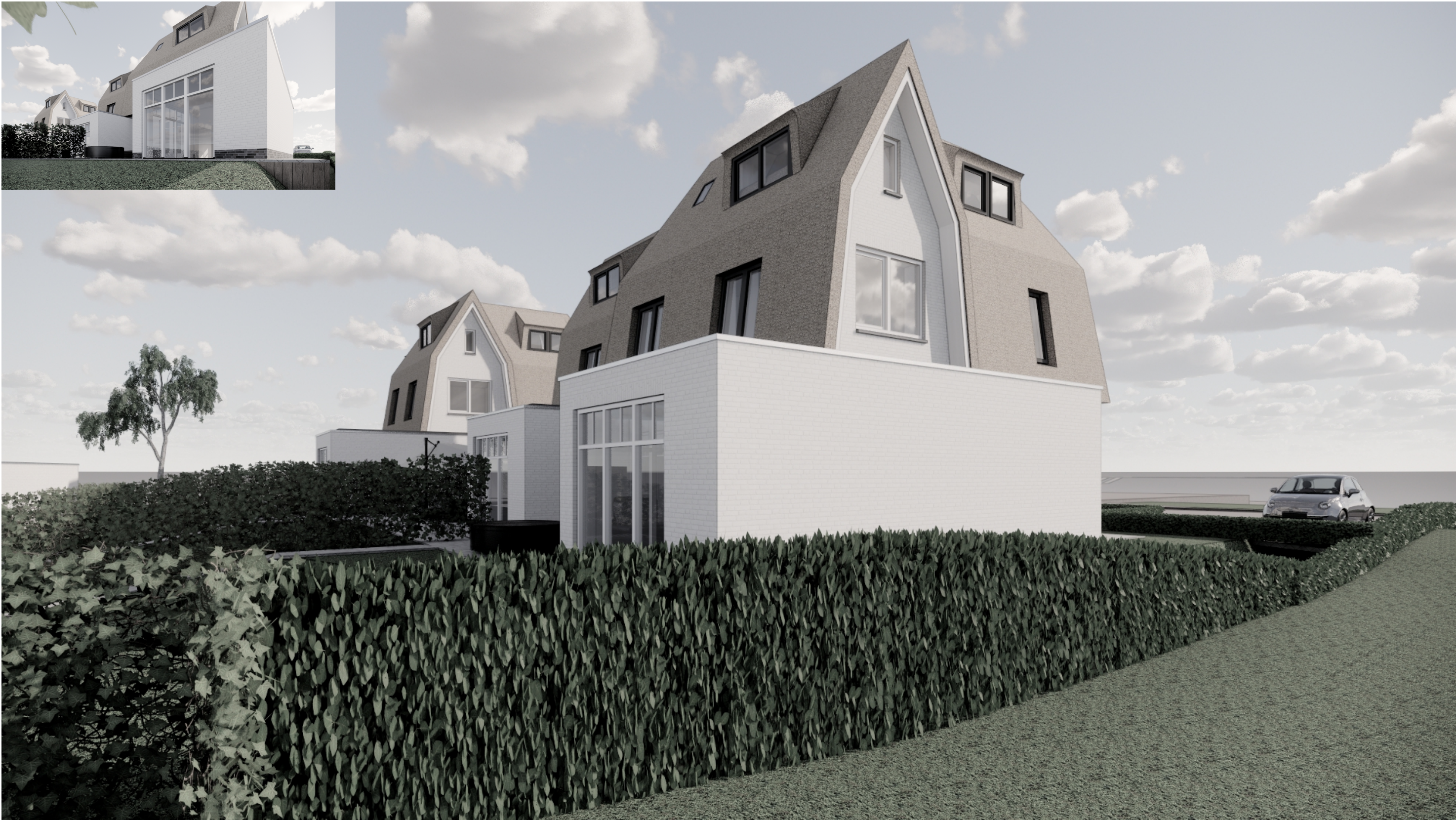


Tel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]



17.106

19-05-2020



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

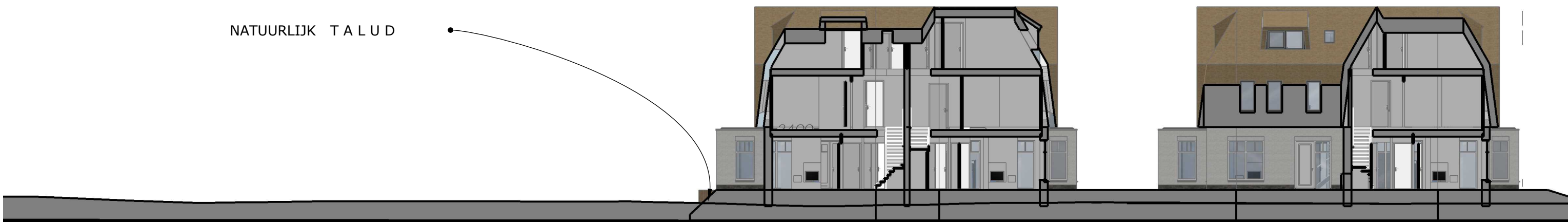


Tel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]



17.106

19-05-2020



-KAVELPROFIEL 1:200- (aansluiting op Linker kavels)



-KAVELPROFIEL 1:200- (aansluiting op fietspad rechts)



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



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



17.106

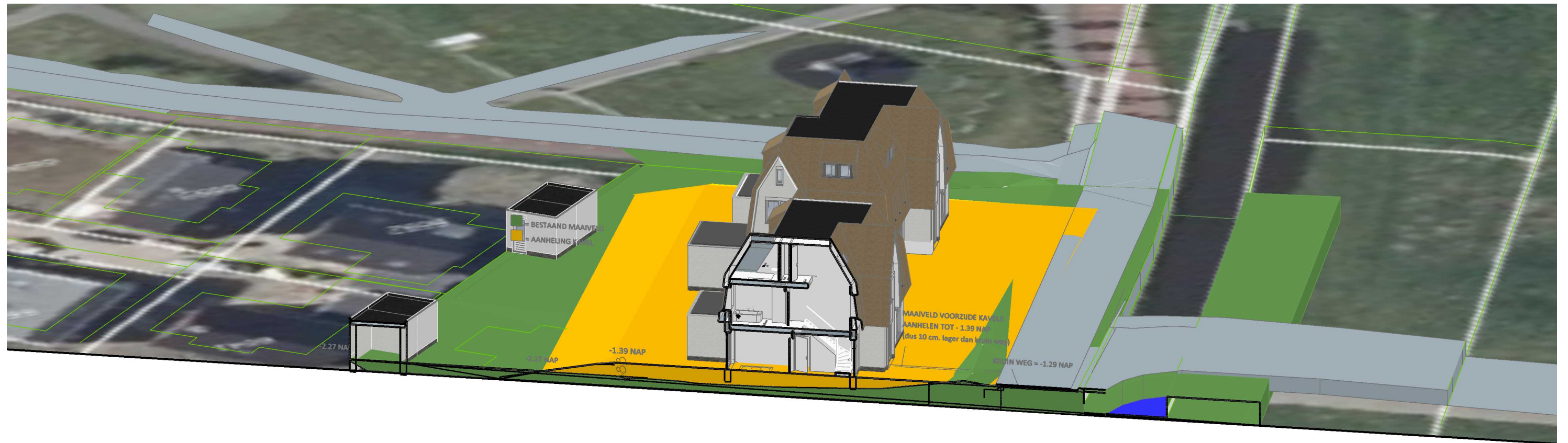
19-05-2020



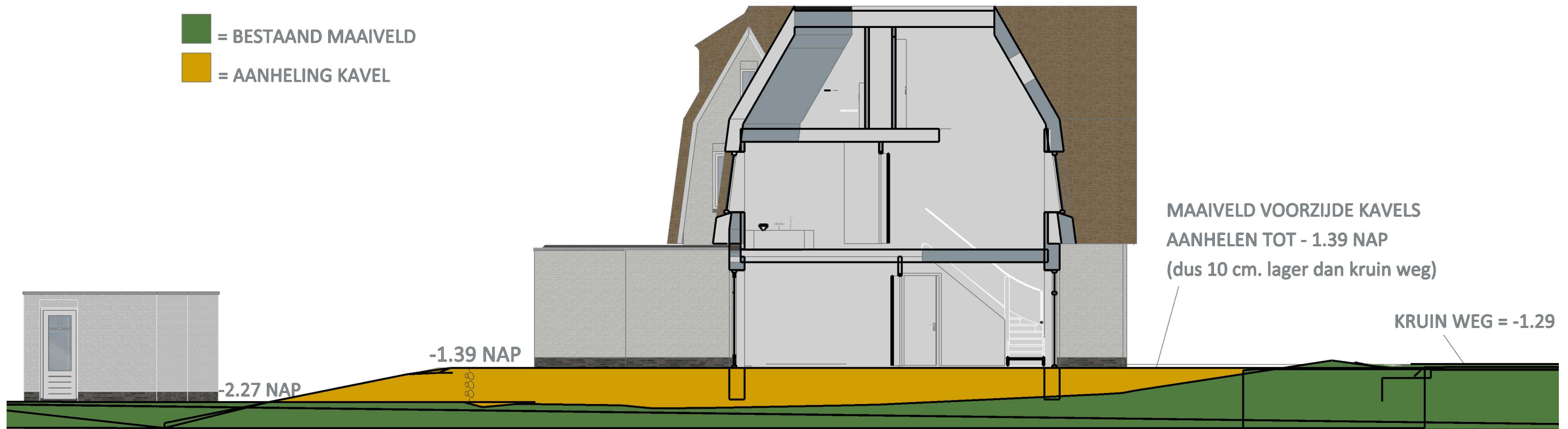
- FOTO TALUDVERLOOP KAVEL I -

[REDACTED] **[REDACTED]**  **17.106**
Tel: **[REDACTED]** Tel: **[REDACTED]**
E-mail: **[REDACTED]** E-mail: **[REDACTED]**

19-05-2020



- = BESTAAND MAAIVELD
- = AANHELING KAVEL



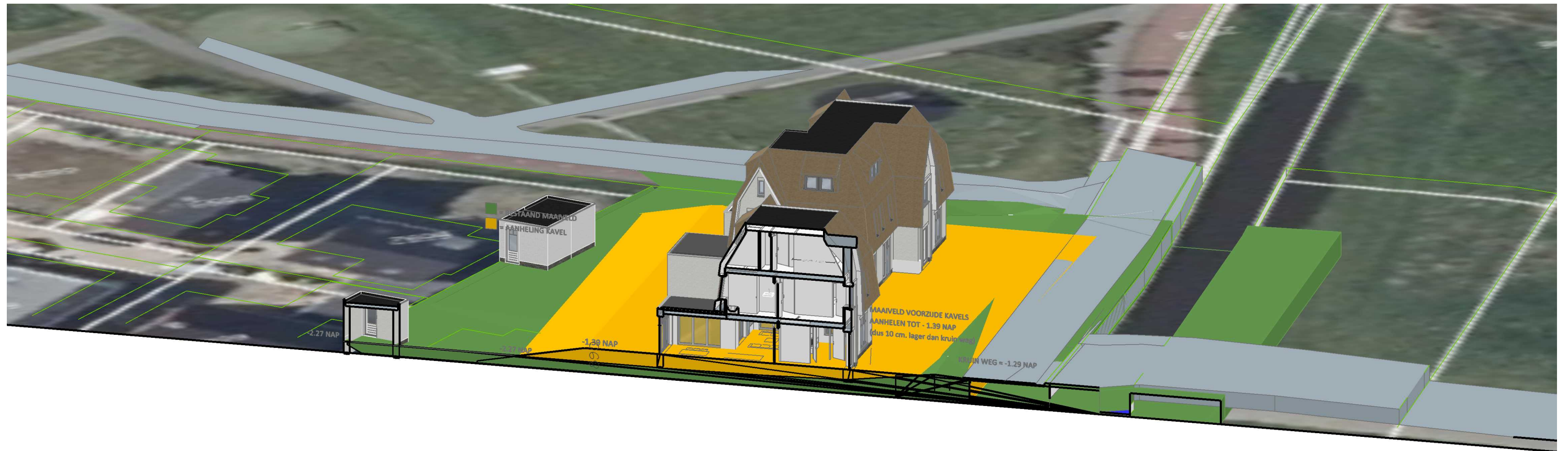
- DWARSPROFIEL KAVEL I - (1:100)

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

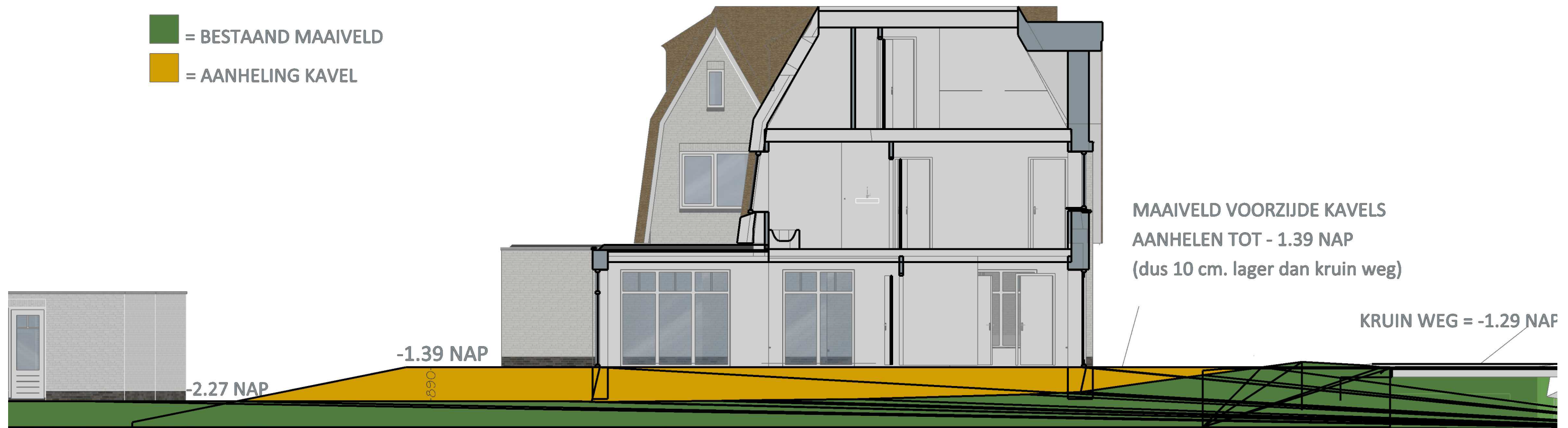
Tel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

 **17.106**

19-05-2020



- = BESTAAND MAAIVELD
- = AANHELING KAVEL



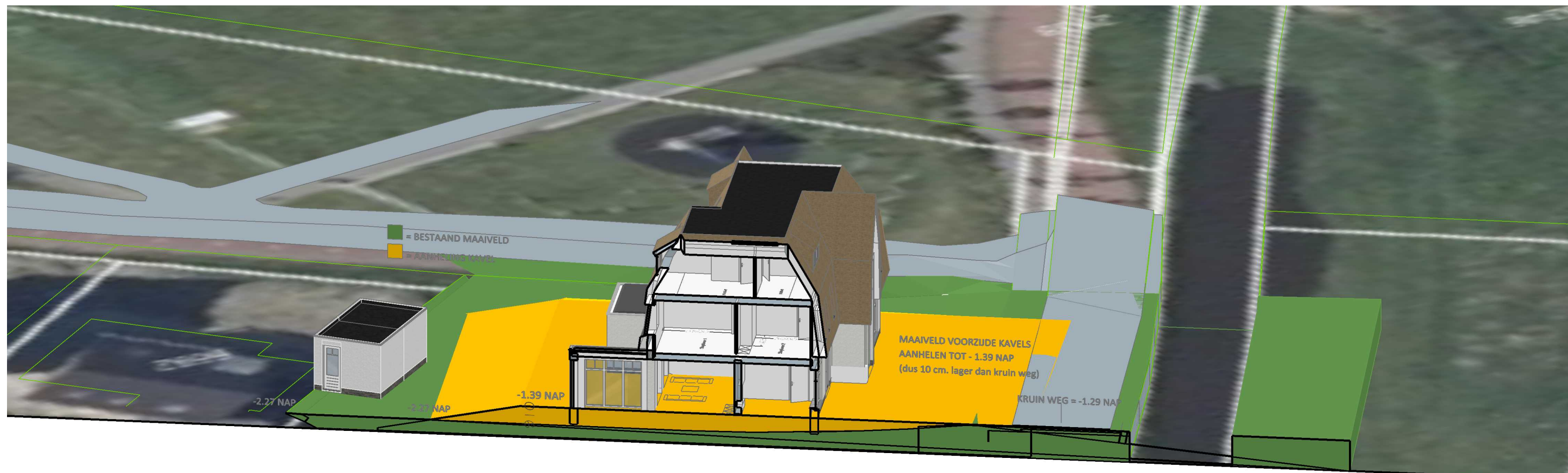
- DWARSPROFIEL KAVEL 2- (1:100)

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

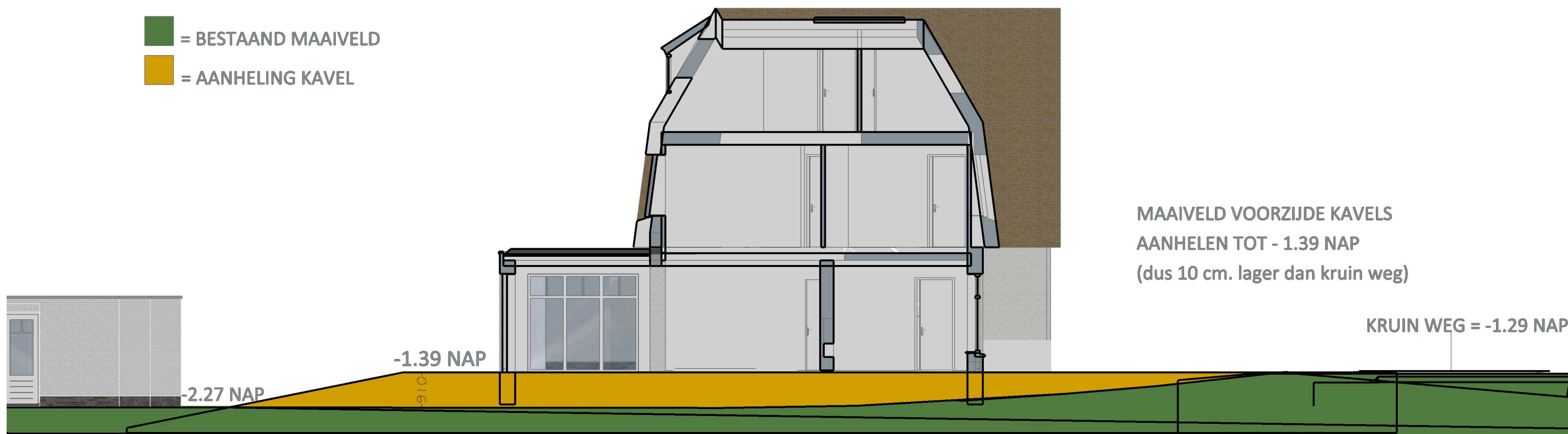
Tel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

 **17.106**

19-05-2020



- = BESTAAND MAAVELD
- = AANHELING KAVEL



- DWARSPROFIEL KAVEL 3- (1:100)

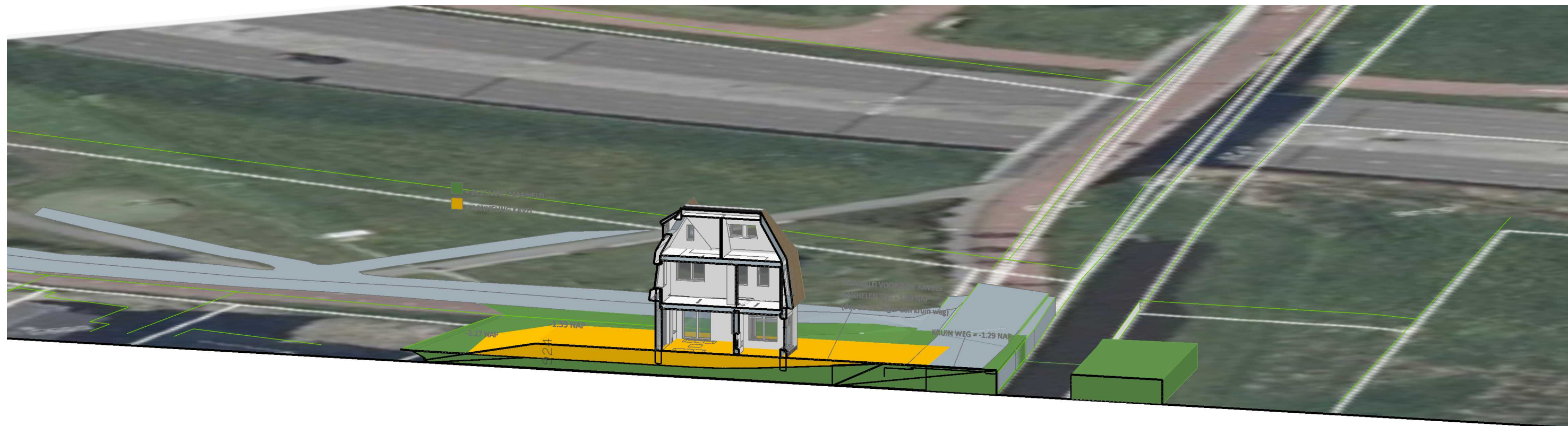
Tel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

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

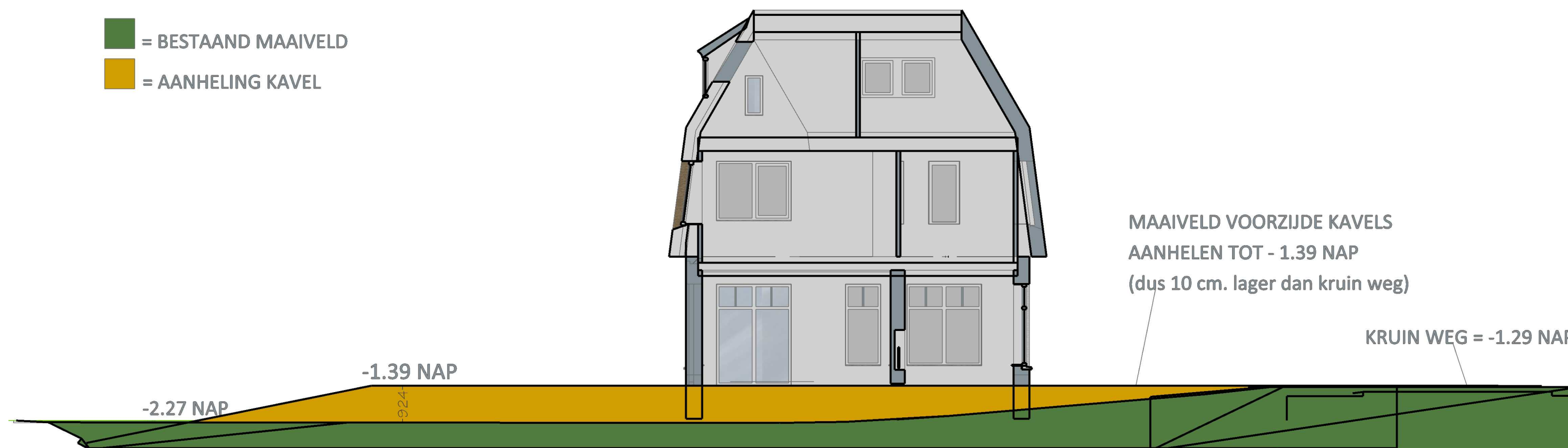


17.106

19-05-2020



- = BESTAAND MAAIVELD
- = AANHELING KAVEL



- DWARSPROFIEL KAVEL 4- (1:100)

[Redacted]
Tel: [Redacted]
E-mail: [Redacted]

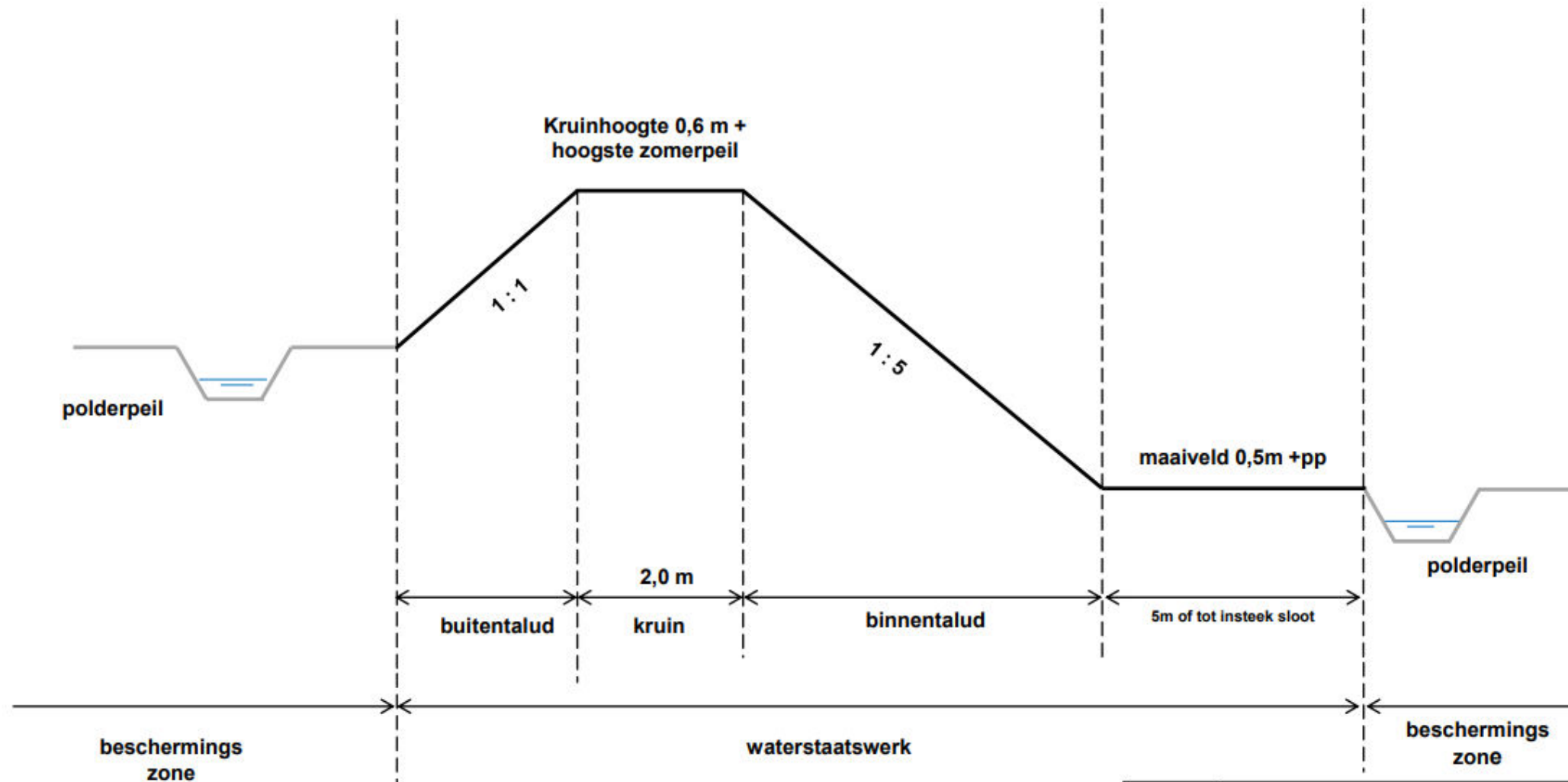
[Redacted]
Tel: [Redacted]
E-mail: [Redacted]



17.106

19-05-2020

Leggerprofiel polderkade variant 8



Voor begrenzing van waterstaatswerk en beschermingszones; zie leggerkaart.

— leggerprofiel
— behoort niet tot leggerprofiel

 Hogeschool van Delfland	Postbus 3061 2601 DB Delft		Telefoon : (015) 260 81 08		www.hetdelfland.nl twitter.com/hetdelfland	
	Leggerprofielen Polderkaden					
	Programma :		Stevige Dijken			
	Formaat :		A4			
	Datum :		28-06-2016			
Revisie datum :						
Schaal :		Getekend :		BBS		
		Tekeningnummer :				

- BESTAANDE RIOOL / WATERLEIDING (huidig recente positie) -

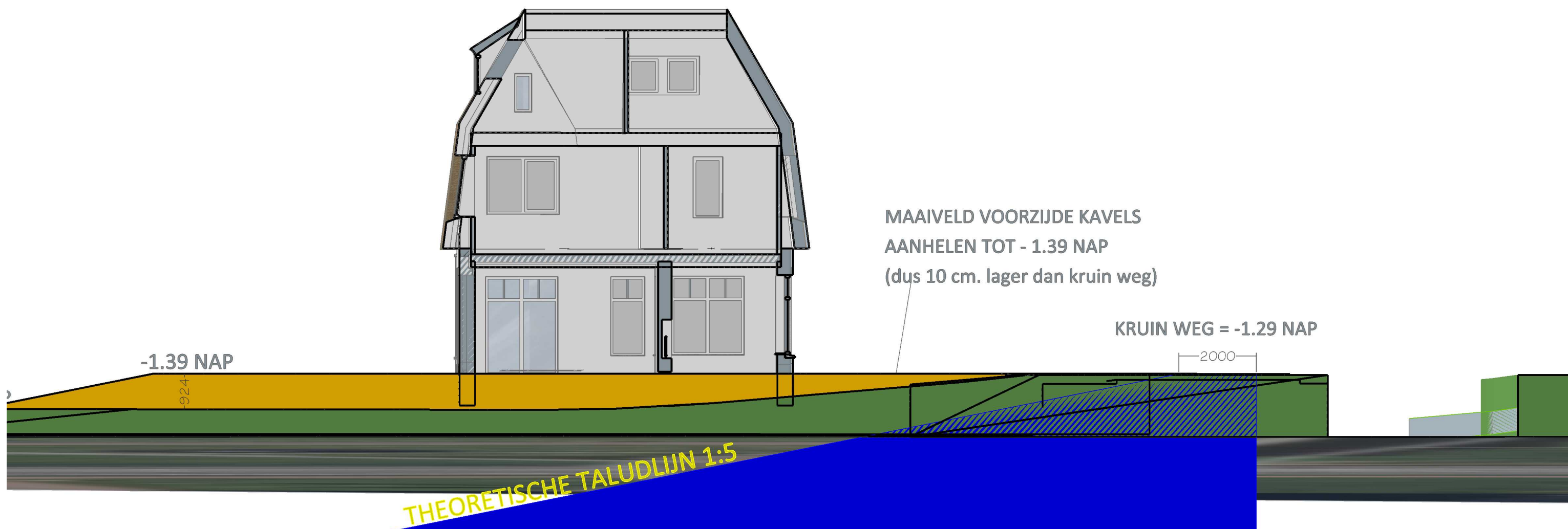
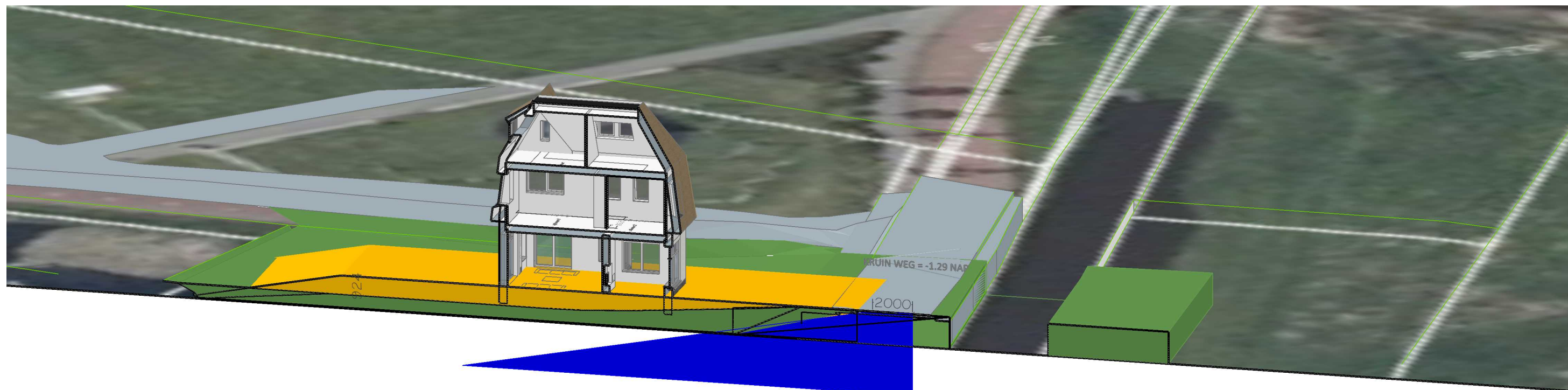
Tel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

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

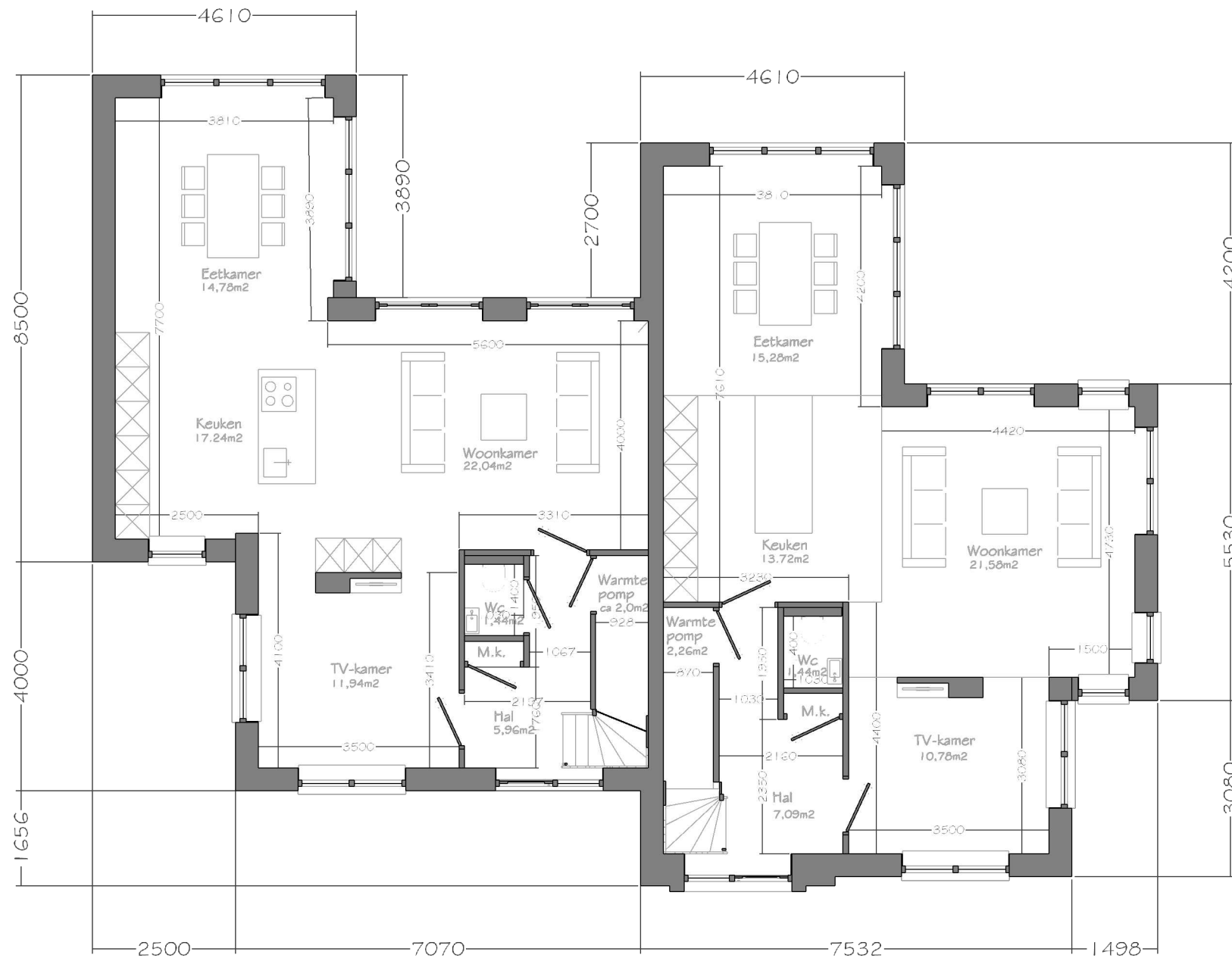
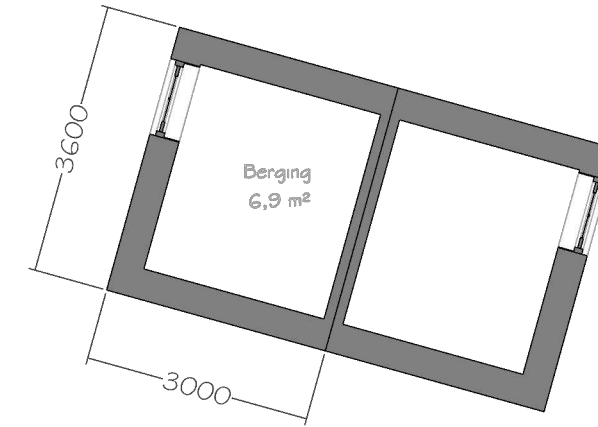


17.106

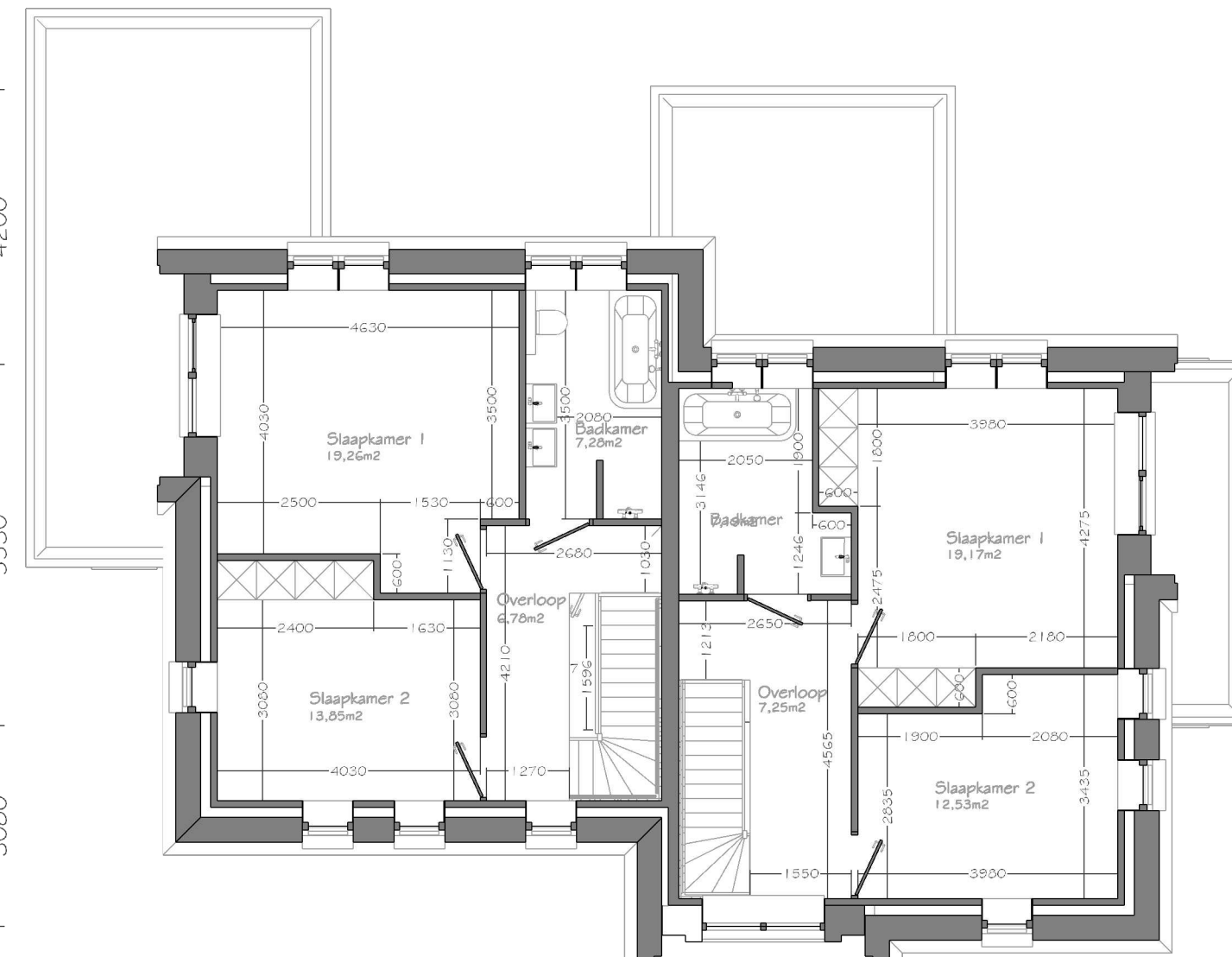
19-05-2020



-BEGANE GROND BERGING (KAVEL 1 en 2)



-BEGANE GROND- (KAVEL 1 en 2)



-VERDIEPING 1- (KAVEL 1 en 2)



Tel: [Redacted]
E-mail: [Redacted]



Tel: [Redacted]
E-mail: [Redacted]



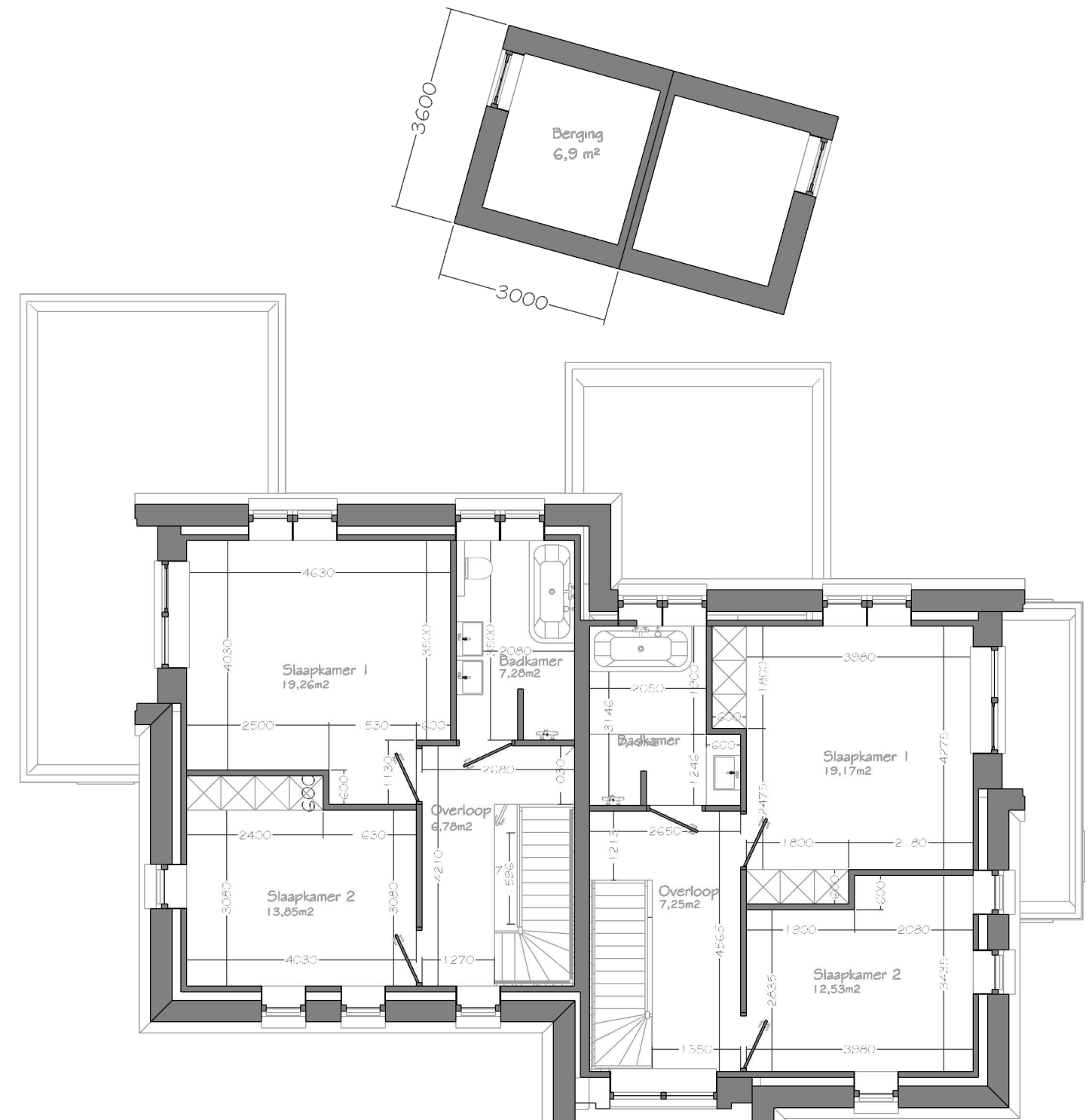
17.106

19-05-2020

-BEGANE GROND BERGING (KAVEL 3 en 4)



-BEGANE GROND- (KAVEL 3 en 4)



-VERDIEPING 1- (KAVEL 3 en 4)



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

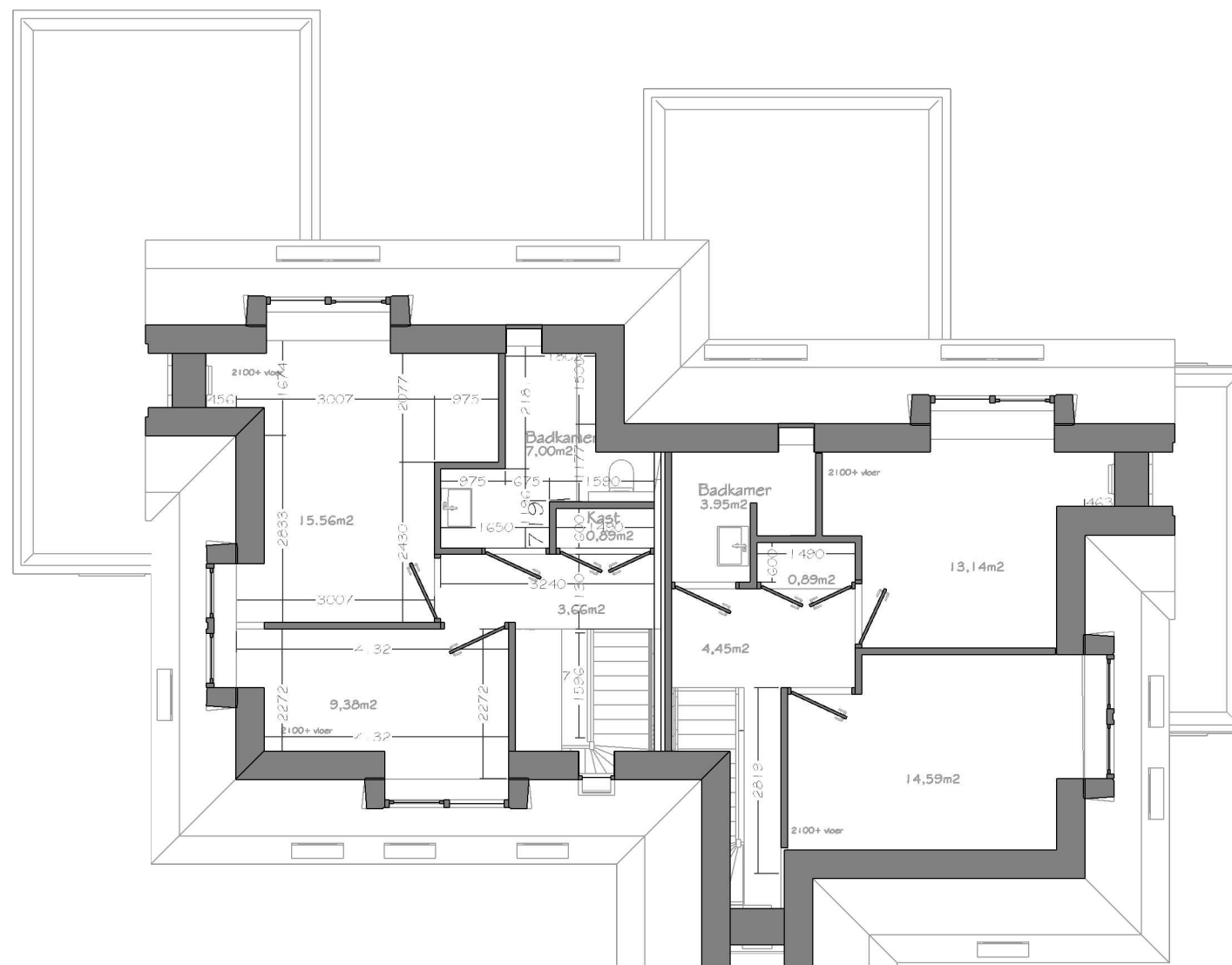


Tel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

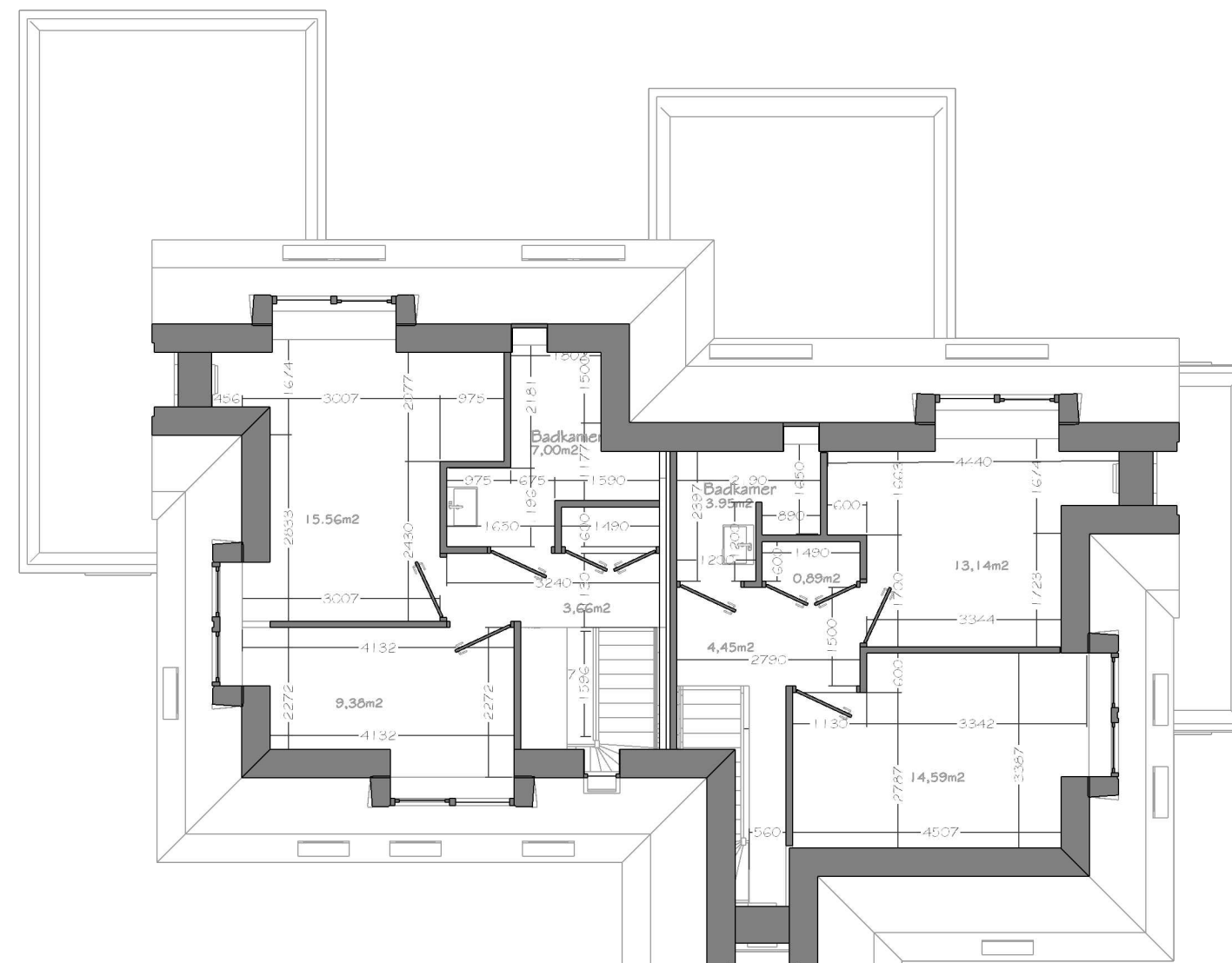


17.106

19-05-2020



-VERDIEPING 2- (KAVEL 1 en 2)



-VERDIEPING 2- (KAVEL 3 en 4)

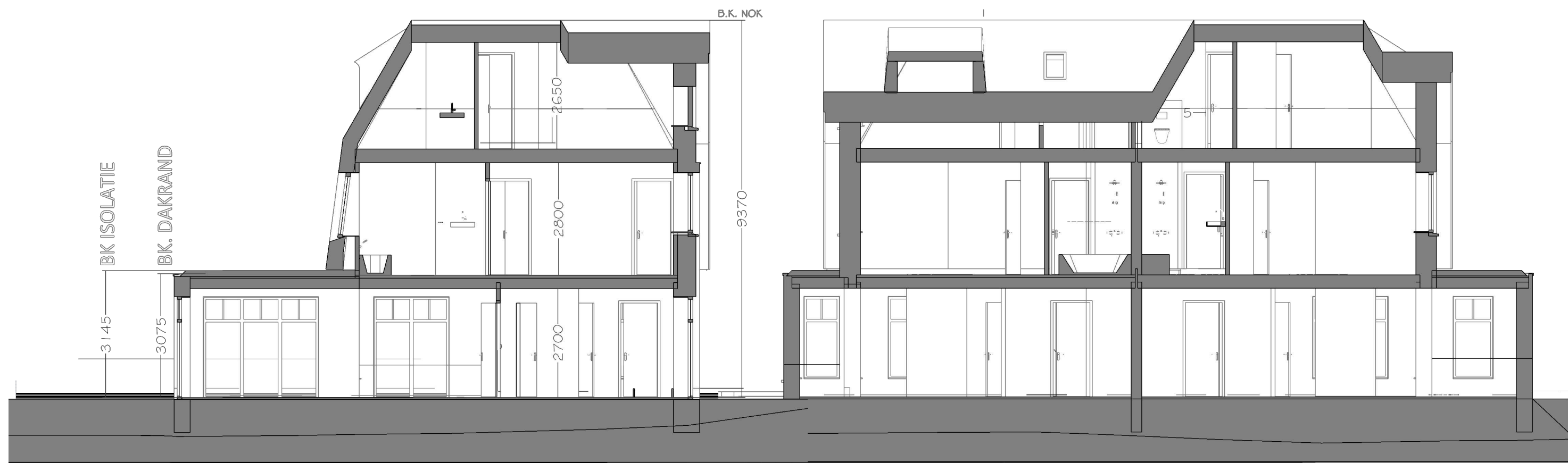
Tel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

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



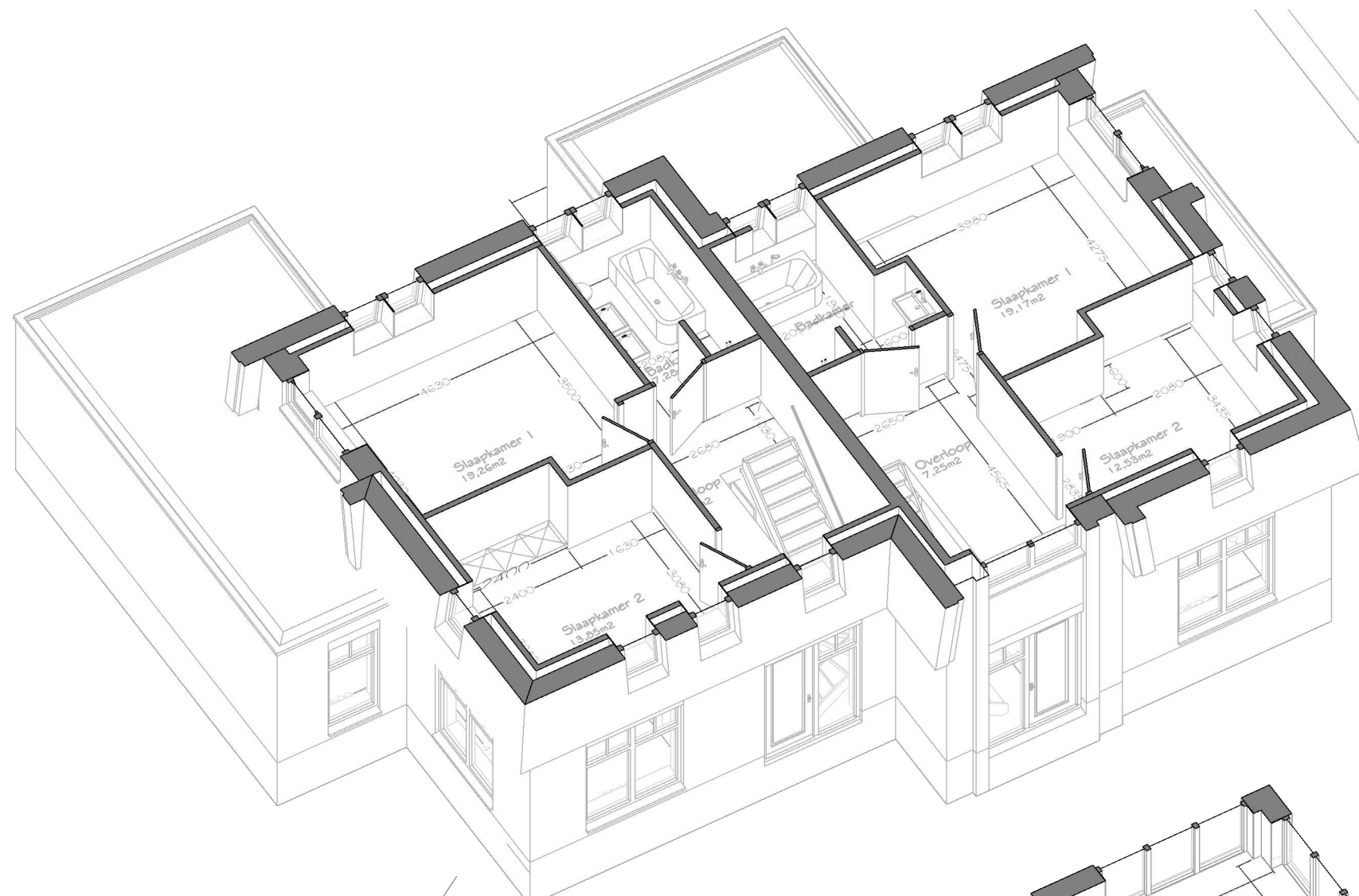
17.106

19-05-2020



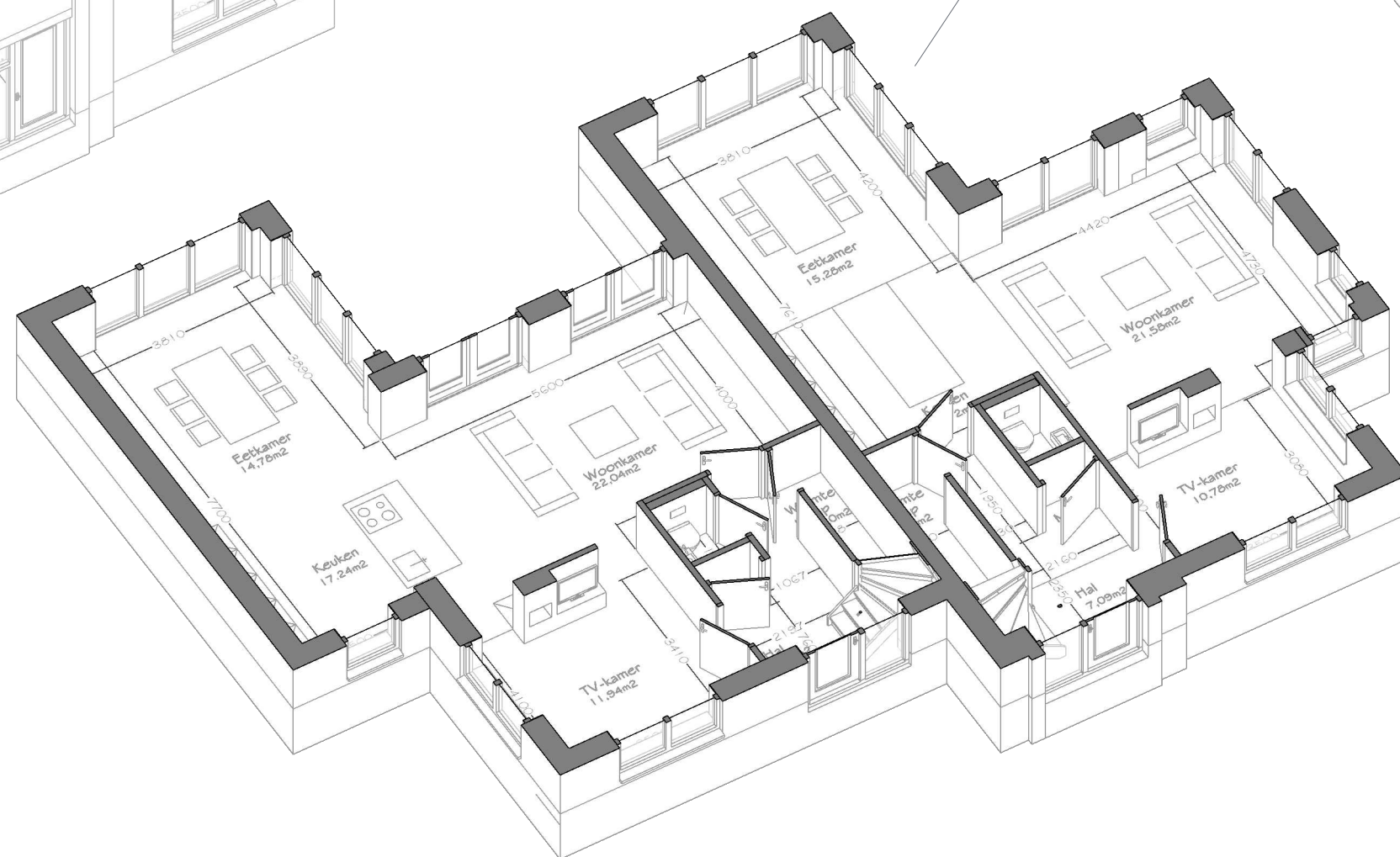
-DWARSDOORSNEDE-

-LANGSDOORSNEDE-



-ISOMETRIE BEGANE GROND-
(KAVELS 1 en 2)

-ISOMETRIE VERDIEPING 1 -
(KAVELS 1 en 2)



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

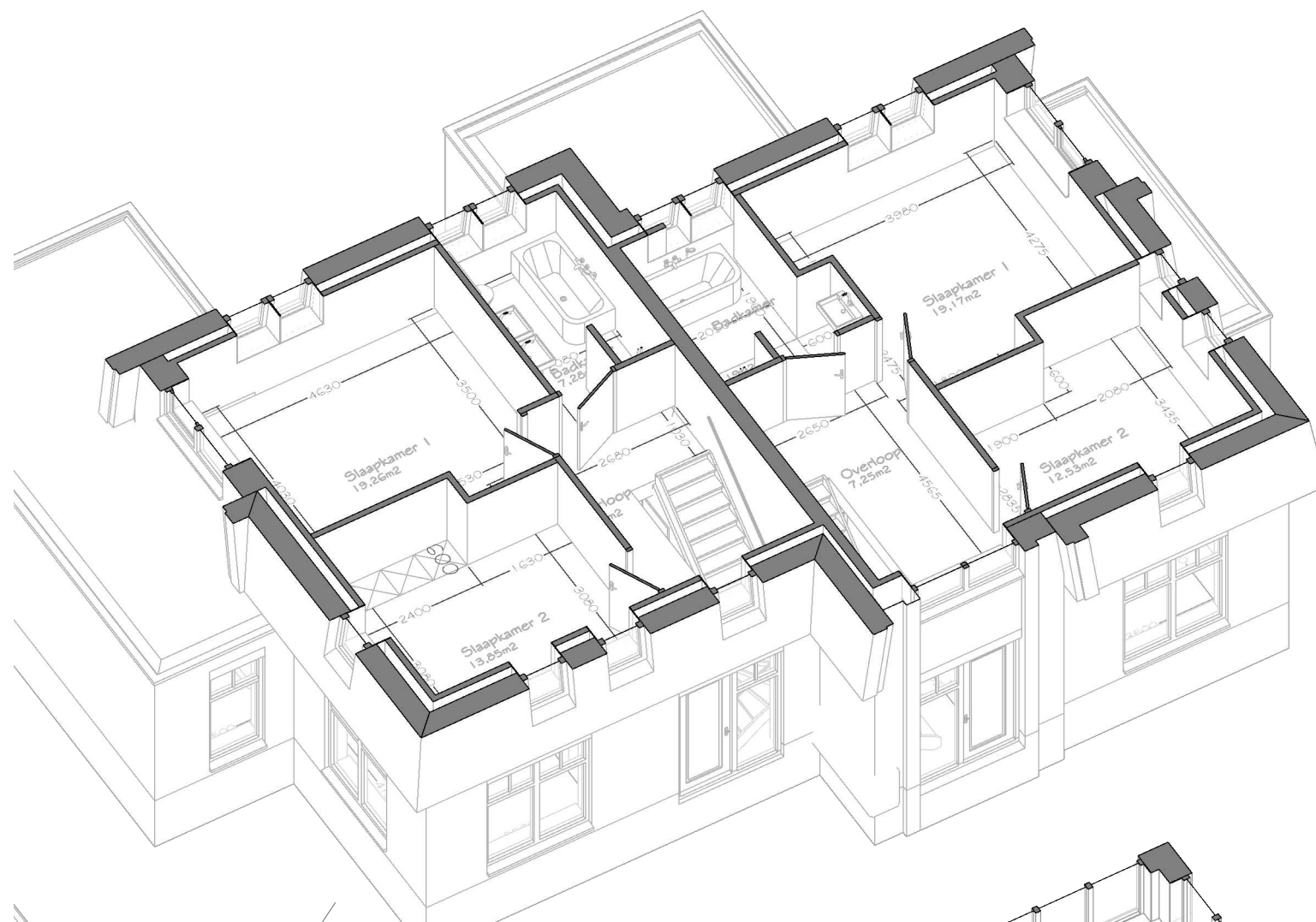


Tel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]



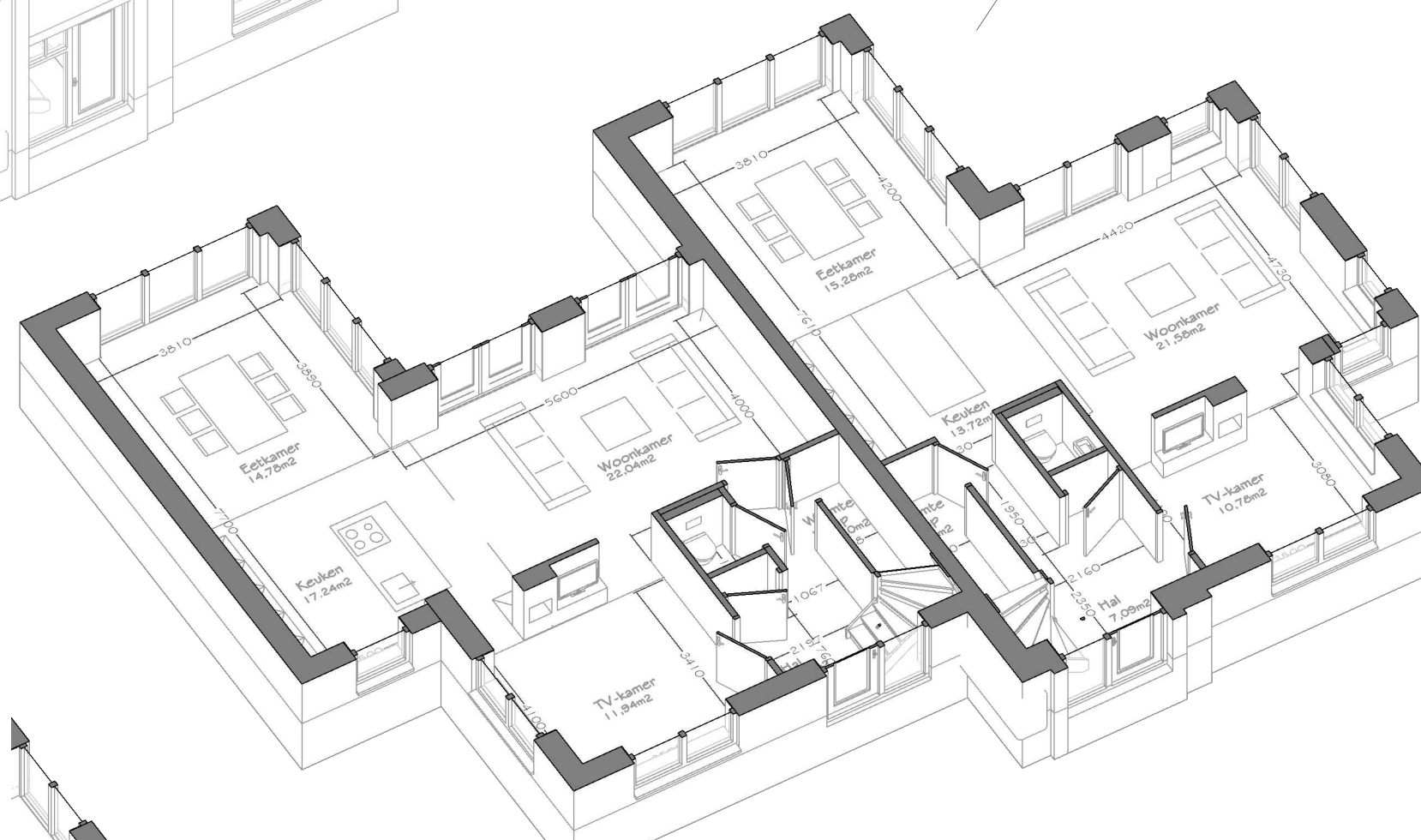
17.106

19-05-2020



-ISOMETRIE BEGANE GROND-
(KAVELS 3 en 4)

-ISOMETRIE VERDIEPING I -
(KAVELS 3 en 4)



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



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



17.106

19-05-2020



-VOORGEVEL-



-RECHTER ZIJGEVEL-



-ACHTERGEVEL-



-LINKER ZIJGEVEL-

- GEVELS KAVEL 1 en 2-

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

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



17.106

19-05-2020



-VOORGEVEL-



-RECHTER ZIJGEVEL-



-ACHTERGEVEL-



-LINKER ZIJGEVEL-

- GEVELS KAVEL 3 en 4-

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

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



17.106

19-05-2020



-IMPRESSIES ACHTERZIJDE-



KLEUR EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Dakbedekking:	Riet	Natuur
Gevel	Metselwerk geschilderd	creme wit (RAL 9001)
Plint/trasraam		grijs
Voegwerk (ca. 2 mm terugl)	Metselwerk cementspec.	wit
Raamdorpelsteen	beton	natuur
Kozijnen	hardhout	creme wit
Roedes op het glas + wienerspr	hardhout	creme wit
Ramen / raamhout	hardhout	creme wit
Deuren	hardhout	creme wit
Hemelwaterafvoer	pvc	creme wit
Boeidelen	wbp	creme wit



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



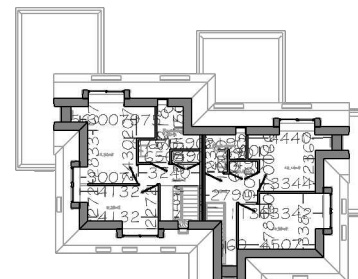
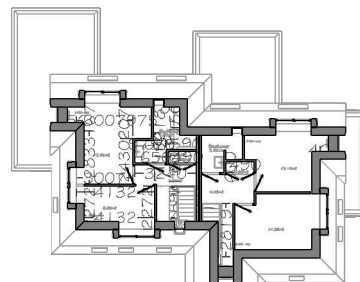
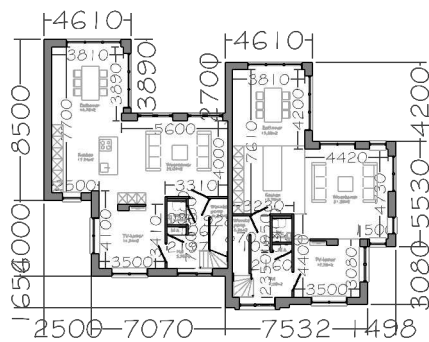
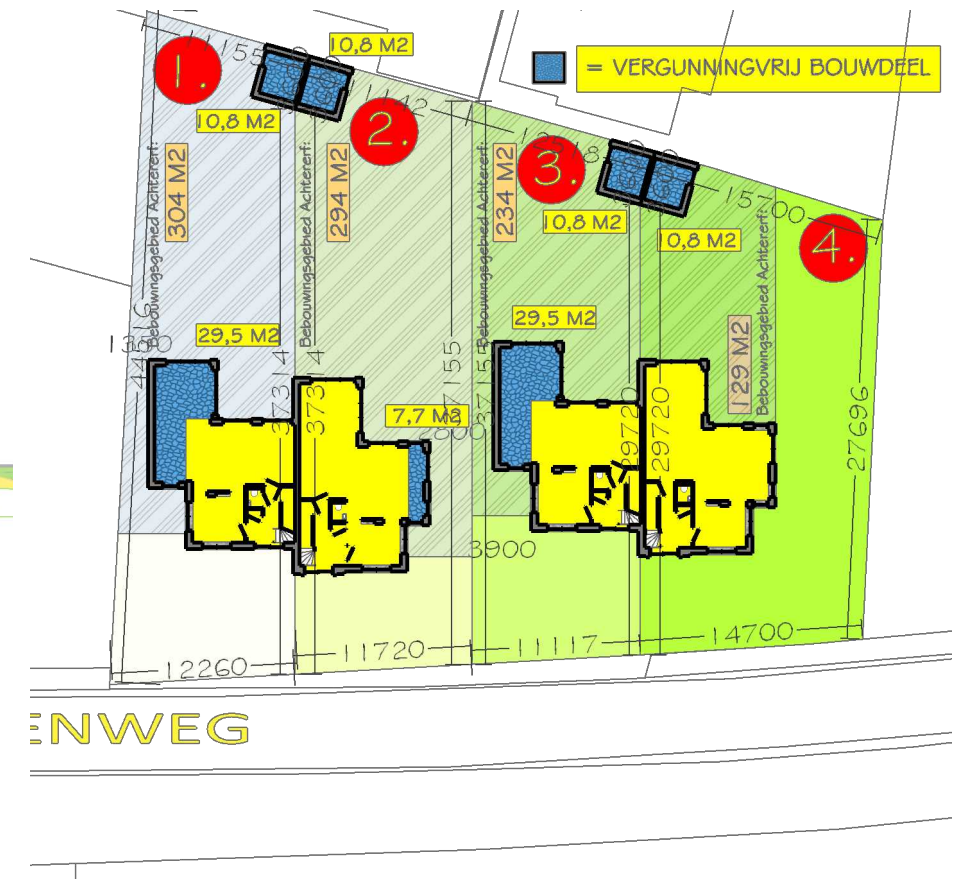
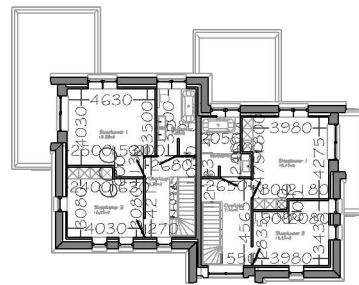
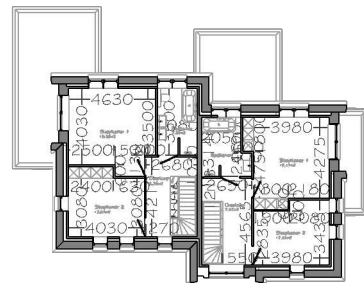
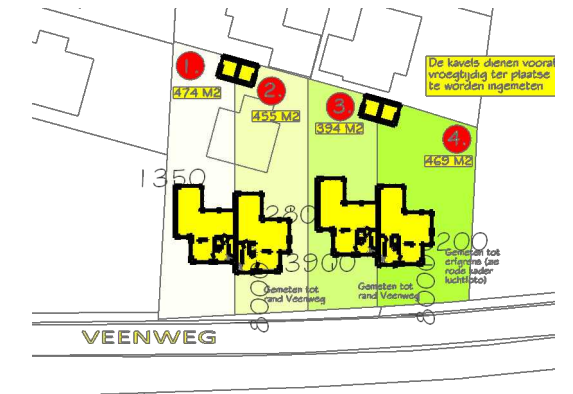
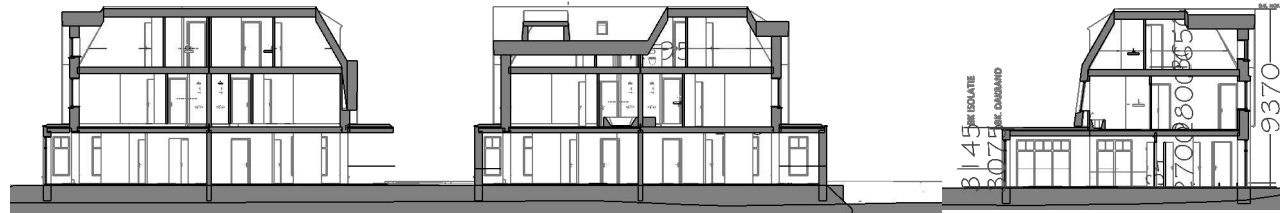
Tel: [redacted]
E-mail: [redacted]



17.106

19-05-2020

-OVERZICHT 1:400-



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



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



17.106

19-05-2020



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



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



17.106

19-05-2020



Den Haag

alleen
10.2.e.

Doc 60

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Hardeman Allure Bouw

Argonstraat 3
7463 PD Rijssen

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Positief beginseluitspraak nabij Veenweg 188

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201915946/7656550

Contactpersoon

[Redacted]

Telefoonnummer

[Redacted]

E-mailadres

[Redacted]@denhaag.nl

Aantal bijlagen

1

Geachte heer/mevrouw,

Op 2 augustus 2019 ontvingen wij uw verzoek om beginseluitspraak voor het bouwen van 4 twee-onder-een-kapwoningen, kavels 1 tot en met 4 nabij Veenweg 188.

Uw verzoek beginseluitspraak omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Voor de motivering van deze beslissing verwijzen wij naar de bijlagen. Per activiteit zijn de adviezen en beoordelingen opgenomen.

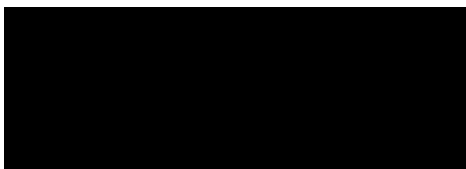
Wij zijn in beginsel bereid om aan uw verzoek onze medewerking te verlenen. Als u voor dit verzoek een aanvraag omgevingsvergunning indient dan is hierop de reguliere procedure van toepassing.

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.

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht



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.

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;
- het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets) parkeren’;
- de Bouwverordening;
- 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:

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. in uitzondering op het gestelde onder a gelden de volgende bepalingen voor de kavels waar geen sprake is van een bouwvlak:

1. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan:

- 20% van het bouwperceel, indien het perceel niet groter is dan 750 m²;
- indien het bouwperceel groter is dan 750 m²: 20% van 750 m² vermeerderd met 15% van de oppervlakte van het deel van het bouwperceel dat groter is dan 750 m²;

2. de minimale afstand van de bebouwing tot aan de naastgelegen bouwperceelsgrens dient 3 meter te bedragen;

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

4. de minimale afstand van de bebouwing tot aan het water langs de Veenweg dient 4,5 meter te bedragen;

5. de minimale afstand van de bebouwing tot aan de perceelsgrens met de Veenweg dient 4 meter te bedragen voor de bouwpercelen langs de Veenweg tussen de Zoetermeerse Rijweg en de Donau en 8 meter voor de bouwpercelen langs de Veenweg tussen de Zoetermeerse Rijweg en de Landscheiding;

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

7. het gestelde onder 1 t/m 5 is niet van toepassing op bebouwing die rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en die niet past binnen de bepalingen onder 1 t/m 5, met dien verstande dat de omvang, hoogte en de situering ervan niet wordt veranderd;

- c. daar waar op de verbeelding een maximum aantal woningen is opgenomen, mag het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan is opgenomen op de verbeelding;
- d. de goot- en /of bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding "opslag" en "garagebox" zijn bijgebouwen toegestaan waarvan de goot- en/of bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan buiten het bouwvlak, indien deze rechtmatig aanwezig waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en de omvang, hoogte en de situering ervan niet wordt veranderd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Leidschenveen' voor wat betreft het bouwen binnen de bestemming 'leiding - water' en het bouwen binnen de aanduiding 'Waterstaat-beschermingszone'. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de aanvraag om beginseluitspraak niet kan leiden tot een positieve uitspraak, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn 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'.

Hierbij is mede aangetoond dat in de vereiste parkeergelegenheid voor 8 personenauto's is voorzien op het eigen terrein waardoor de parkeerdruk op de openbare straat niet toeneemt.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 6 november 2019 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:

Akkoord

Het beginselplan is getoetst aan de Welstandsnota.

'De commissie kan in beginsel instemmen met de voorgestelde woningen. Er is voldaan aan de eerder gemaakte opmerkingen:

De dakkapellen in de rieten kap zijn opgenomen in de rietenkap, waardoor zij een onderdeel hier van worden.

De eenlaagse uitbouwen blijven voldoende los van de rieten kap.

In een aanvraag dienen de woningen verder uitgewerkt te worden. Ook 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.

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 en het daaraan gerelateerde strijdige gebruik.

Bouwbesluit 2012

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

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

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

Wet geluidhinder

- Een geluidsrapportage inzake de geluidsbelasting op de uitwendige scheidingsconstructie is vereist als gevolg van een wijziging naar geluidgevoelige functies in een geluidgevoelige zone, als genoemd in de Wet geluidhinder.
De rapportage zal vervolgens moeten aantonen of de voorkeursgrenswaarde van deze wet niet wordt overschreden en of er voldaan wordt aan het daaraan gerelateerde Haags ontheffingenbeleid.

Wij adviseren u om voor de benodigde geluidsrapportage advies in te winnen via de omgevingsdienst Haaglanden (ODH) tel. 070-2189900 of via de E-mail: vergunningen@odh.nl

Keur Delfland

Wij kunnen u melden dat de activiteit watervergunningplichtig is. Om de activiteit te beoordelen moet de u een aanvraag watervergunning via het omgevingsloket indienen. Op basis van de huidige informatie zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- Keur Delfland;
 - Waterbeheerplan Delfland 2016-2021;
 - Beleidsregel Veendijken van januari 2008;
 - Delflands Algemeen Waterkeringen Beleid van april 2010;
 - de Notitie Kaden en waterkeringvreemde elementen van februari 1999.
- Bij de aanvraag hebben wij nog de volgende aanvullende gegevens nodig:
- Wij verzoeken het ontwerp aan te vullen voor de watervergunning aanvraag met de maatvoering van de waterlijn tot aan de voorgevels van de woningen (minimaal 10,5 m). Met dit gegeven toegevoegd, zal de aanvraag ontvankelijk zijn.

Burgerlijk Wetboek

Uit de aanvraag blijkt dat er mogelijk een privaatrechtelijke belemmeringen zou kunnen ontstaan tijdens of na de bouwwerkzaamheden omtrent het bouwen op andermans erf, uitzicht op andermans erf en het onrechtmatige hinder toebrengen aan eigenaars van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen.

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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;
- het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets) parkeren’.

De aanvraag betreft het bouwen van 4 twee-onder-een-kapwoningen, kavels 1 tot en met 4 nabij Veenweg 188.

De voor ‘Wonen4’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen, tuinen, erven en één 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.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de artikelen 28 en 34 van de bouwregels van het bestemmingsplan ‘Leidschenveen’ voor wat betreft het bouwen binnen de bestemming ‘leiding - water’ en het bouwen binnen de aanduiding ‘Waterstaat-beschermingszone’.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn in beginsel bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

De initiatiefnemer is voornemens twee twee onder een kap (4woningen) aan de Veenweg te realiseren. Dit initiatief is veelvuldig besproken om te komen tot deze oplossing die vanuit stedenbouwkundig oogpunt voldoet. Door het ophogen van de grond wordt het kavelprofiel significant gewijzigd. Het voorgestelde profiel is inmiddels landschappelijk ingepast. Gezien de aanvraag rekening houdt met eerder aangedragen ruimtelijk kwalitatieve verbeterpunten zijn er geen bezwaren meer tegen dit initiatief. Neemt niet weg dat geadviseerd wordt met de burens in overleg te treden, gezien de vergunning vrije bebouwing de drie meter afstand tot de perceelgrens van de burens niet aanhoudt.

Op basis van bovenstaande gaan we akkoord met deze aanvraag.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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 ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Documentenlijst Beginseluitspraak (Goedgekeurd)

Algemene informatie:

Dossier:201915946

Type: Beginseluitspraak Wabo

Omschrijving: het bouwen van 4 twee-onder-een-kapwoningen, kavels 1 tot en met 4 nabij Veenweg 188

Adres: Veenweg 188

Datum Beginseluitspraak (Goedgekeurd): 03-07-2020

Documenten bij besluit:

Document: Beginseluitspraak

Bestandsnaam: 7656550.out.pdf

Documentid: 34936629

Bestandsgrootte: 0,15

Document: Tekening (WABO)

Bestandsnaam: s17.106WD 19-05-2020.pdf

Documentid: 34936644

Bestandsgrootte: 38,14

alleen
10.2.e

Doc 62

E-mail via mailclient verstuurd door

Van: Oloaanvraag <oloaanvraag@denhaag.nl>
Naar: "'tekenkamer@allurebouw.nl'" <tekenkamer@allurebouw.nl>
Cc:
Verstuurd: Vrijdag 03 juli 2020 16:09
Onderwerp: Wabo 201915946 - Veenweg nabij 188
Bijlage(n): Beginseluitspraak (Goedgekeurd) "Beginseluitspraak (Goedgekeurd)-oplegger.pdf" (34940283), Beginseluitspraak "7656550.out.pdf" (34936629), 7656550.out.34936629.pdf, Beginseluitspraak (Goedgekeurd)-oplegger.34940283.pdf

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

U kunt uw aanvraag volgen via de link <https://mijn.denhaag.nl>

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>