

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

P.M. Lelieveld
Veenweg 126
2493 ZB DEN HAAG

Uw brief van

Ons kenmerk
201206225/17
Behandeld door
J.C.M. van der Goes
Doorkiesnummer
070 - 3536178
E-mail

Aantal bijlagen

Datum

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Veenweg 126.

Geachte heer Lelieveld,

Op 10 april 2012 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor een projectontheffingsverzoek afwijken bestemmingsplan voor het creëren van een bouwvlak met woonfunctie voor een tweede woning op het kavel Veenweg 126.

Uw aanvraag omvat de activiteit Buitenplanse ontheffing waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Voorafgaande aan deze beslissing heeft aanvraag met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 23 augustus 2012 ter inzage gelegen.

Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die voor de activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 juncto 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van deze wet, te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekening, foto's en ruimtelijke onderbouwing.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Afdeling Vergunningen en Toezicht



Teammanager Gebieden, Ing. O. Th. Hövel

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl



Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de begunstigde) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Ten slotte wijzen wij u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Beoordeling activiteit 'Ontheffing'

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksfunctie Wonen vastgesteld.

Deze activiteit is getoetst aan:

- Het bestemmingsplan Leidschenveen waarin voor dit perceel de bestemming Wonen-Linten is opgenomen.

Binnen deze bestemming mag één woning worden opgericht met een goothoogte van vier meter. Deze woning moet binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd. Op deze kavel staat al een woning.

Voor nieuwe kavelontwikkeling binnen het de bestemming Wonen-Linten wordt ten aanzien van de bouwregels aansluiting gezocht bij het uitwerkingsplan Veenwegzone-Zuid.

Het verzoek buitenplanse ontheffing voldoet aan deze regels en is in overeenstemming met eerder gemaakte afspraken.

Ingewonnen advies

Bodem

Het vooronderzoek is niet uitgevoerd conform de NEN 5725 en daarmee is nog onvoldoende inzicht in de bodemkwaliteit verkregen. Bij de aanvraag voor de activiteit Bouwen zal alsnog een volledig onderzoek noodzakelijk zijn.

Lucht

Het is niet nodig een luchtonderzoek uit te voeren. Projecten die de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM) verslechteren worden niet getoetst aan de grenswaarden en kunnen doorgaan. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is bepaald dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen voldoet aan het begrip NIBM. Dit bouwplan van 1 woning valt hieronder en is dus NIBM.

Planeconomie

Voor dit plan is afdeling 6.4 Wro van toepassing: kostenverhaal dient te worden verzekerd. De afdeling Grondzaken zal contact zoeken met de aanvrager over de anterieure overeenkomst. In die anterieure overeenkomst wordt onder andere een regeling over planschade getroffen en over verhaal van andere kosten, waaronder in ieder geval apparaatskosten.

Ruimtelijke ordening

Akkoord

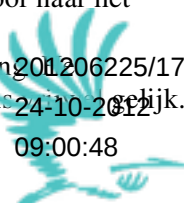
Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft te kennen gegeven dat aan alle belangen van een goede waterhuishouding invulling is gegeven en dat zij kan instemmen met de omgevingsvergunning.

Overwegingen activiteit ontheffing

Met de bouw van Leidschenveen hebben de meeste agrarische bedrijven aan de Veenweg hun functie verloren en zijn veel schuren en stallen overbodig geworden. De Veenweg is hierdoor een historisch lint geworden met een woonbestemming. Daarbij streeft de gemeente naar het behoud van het beeld van losstaande woningen aan de weg, met ruime tuinen en doorzichten tussen de woningen door naar het achterland.

Op dit perceel zal de bestaande loods worden gesloopt om plaats te maken voor een woning. De maximale grondvlak voor de woning is wat groter dan dat van de loods, maar de breedte is gelijk. Daardoor is de wijziging stedenbouwkundig acceptabel.



Ook zal er een woning kunnen worden toegevoegd, wat past in het algemene beleid van de Gemeente Den Haag om het aantal woningen te vergroten.

De motivering van deze afwijking is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wabo, die is opgenomen in bijlage en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

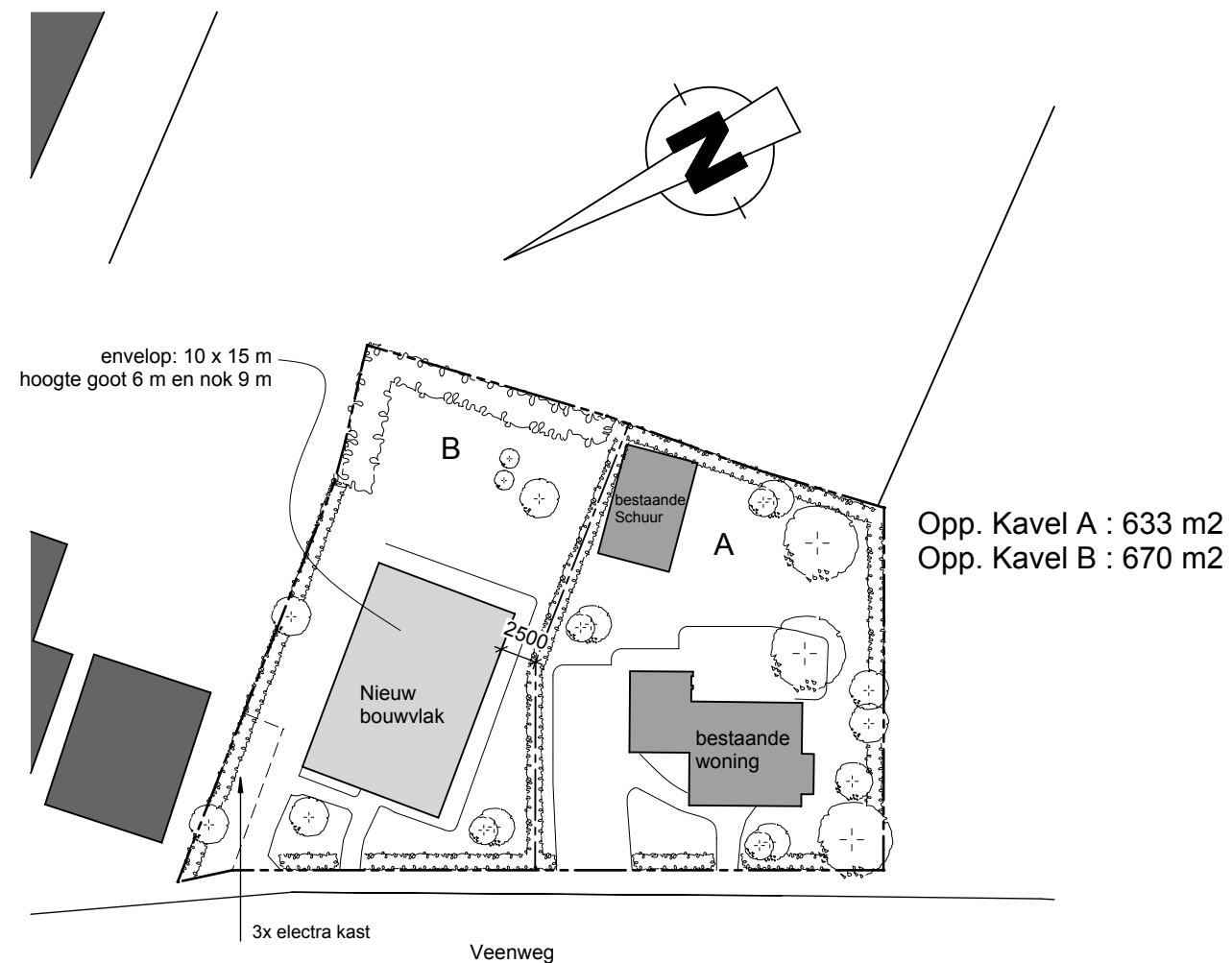
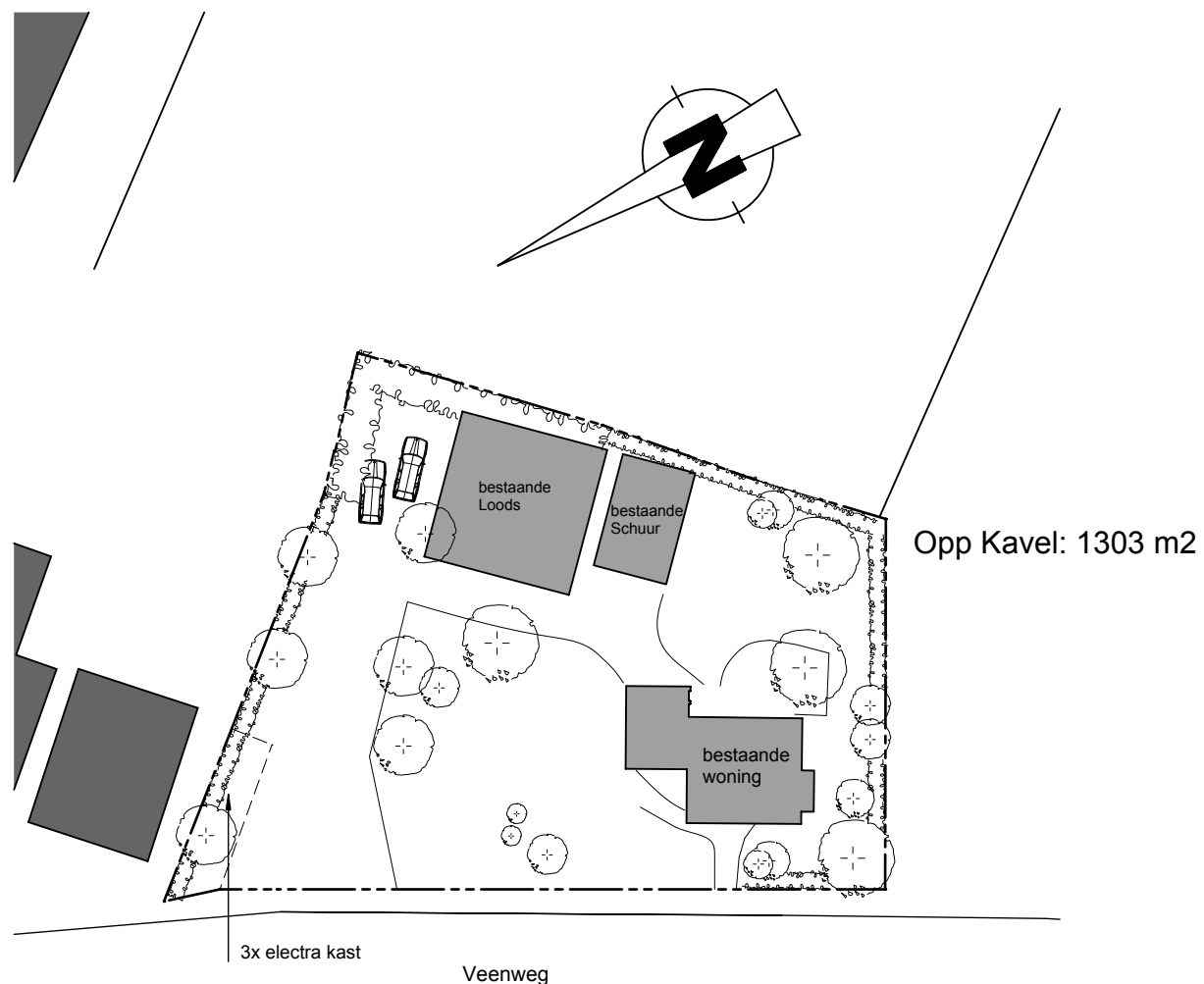
Eindoordeel activiteit 'Ontheffing'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Ontheffing'.

Nadere aanwijzingen

Voor het slopen van de op het perceel aanwezige loods dient u, minimaal 4 weken voor aanvang van de geplande uitvoering werkzaamheden, een sloopmelding in te dienen bij de gemeente.

Voor de bouw van een woning moet terzijner tijd een separate aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen te worden aangevraagd.



Bestaande situatie

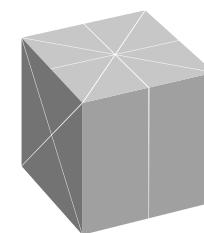
kadastrale gegevens

gemeente: 's-Gravenhage
sectie: BE
sectienummer: 2473

Nieuwe situatie

ARCHITEKTENBURO
J.J. VAN VLIET B.V.

Delftsekade 31
2266 AJ Leidschendam
070 327 16 00
info@archipakhuis.nl
www.archipakhuis.nl



PROJECT
Veenweg 126
te Den Haag

OPDRACHTGEVER
Dhr. Lelieveld
TEKENING

Situatie
bestaand/nieuw

SCHAAL 1:500
DATUM 03-04-2012

201206225/17
24-10-2012

09:00:48

aanvraag
2144 - BA001



ARCHITEKTENBURO J.J. VAN VLIET BV

- ARCHIPAKHUIS -

Delftsekade 31
2266 AJ Leidschendam
t: 070 3271600
e: info@archipakhuis.nl
i: www.archipakhuis.nl

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herverkaveling/ splitsing van het kavel behorende bij de woning aan de Veenweg 126 te Den Haag, teneinde een nieuwe woning te kunnen realiseren., proj.nr. 2144, d.d. 21-05-2012

Korte omschrijving:

In tweeën splitsen van het kavel aan de Veenweg 126 te Den Haag, waarbij de bestaande loods wordt gesloopt teneinde een nieuwe woning te realiseren.

1. Inleiding

Aan de Veenweg 126 te Den Haag staat op dit moment één woonhuis met een bijbehorende schuur en loods. De huidige eigenaar heeft aangegeven geen gebruik meer te willen maken van de bestaande loods. De wens is dan ook deze te slopen en er een nieuw woonhuis voor in de plaats te realiseren. Hiervoor wordt het kavel gesplitst.

2. Omschrijving van het project

Ruimtelijk:

Op het kavel aan de Veenweg 126 staan een woonhuis, een schuur en een loods. Het kavel zal in tweeën worden gesplitst en de bestaande loods zal worden gesloopt. Het nieuwe woonhuis zal passend in haar omgeving en binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan, meer naar voren, in het bebouwingslint langs de Veenweg, worden gerealiseerd.

Initiatiefnemer:

dhr. L.P.M. Lelieveld

3. Vigerend beleid

Rijk/ Provincie:	Nederland/ Zuid-Holland
Gemeente:	's-Gravenhage
Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Leidschenveen, Veenwegzone Zuid

4. Toekomstig beleid

5. Ruimtelijke onderbouwing project

Planologische onderbouwing:

Het onderhavige plan past niet in het vigerende bestemmingsplan, BP Leidschenveen, Veenwegzone-Zuid. De huidige bestemming voor Veenweg 126 betreft Woondoeleinden en biedt ruimte aan maximaal één woning. De wens is op het kavel een tweede woning, ter vervanging van de bestaande loods, te realiseren. Hiervoor dient het kavel te worden gesplitst en een tweede bouwvlak te worden gerealiseerd. De aanvraag is dan ook tevens een verzoeken om wijziging van de bestemming.

09:00:48

Stedenbouwkundige onderbouwing:

In het Bestemmingsplan Leidschenveen valt het volgende te lezen: De woonsfeer in het lint langs de Veenweg wordt gekenmerkt door gevarieerde bebouwing. Nieuwe bebouwing ter weerszijden van de Veenweg dient op de bestaande verkavelings- en woningtypen aan te sluiten. Hiermee wordt het bijzondere karakter van de Veenweg gewaarborgd.

Het kavel aan de Veenweg 126 maakt onderdeel uit van dit lint. De huidige bebouwing is zodanig op het kavel gepositioneerd, dat het bestaande woonhuis inderdaad in het lint is gelegen en georiënteerd op de Veenweg, het maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Veenweg. De huidige loods is echter dusdanig ver naar achter op het kavel gepositioneerd dat er een verstoring optreedt in de korrel van het lint.

Door het huidige kavel in twee nieuwe kavels te splitsen, de bestaande loods te slopen en de nieuwe woning naar voren en georiënteerd op de Veenweg te plaatsen, wordt de korrel van het lint op deze locatie gerepareerd.

Landschappelijke onderbouwing:

De herkenbaarheid van de Veenweg wordt bepaald door de mate van continuïteit van het historisch profiel. Daarom wordt zowel in ruimte als in materiaalgebruik de Veenweg zo eenduidig mogelijk ingericht. Het profiel bestaat uit een herkenbaar dijklichaam met een asfaltweg tussen groene bermen. Aan de westzijde wordt de Veenweg begeleid door het boezemwater uit het veenlandschap. Deze vaart wisselt van breedte. De aanliggende bebouwing wordt via informele, functionele bruggen over deze vaart ontsloten. De bebouwing aan de oostzijde ligt direct bereikbaar aan de Veenweg.

In de bestaande situatie wordt de continuïteit van het historisch profiel onderbroken doordat de bebouwing ter plaatse te veel versnipperd en niet langs de Veenweg is gelegen. Door de loods te slopen en te vervangen door een aan de Veenweg gelegen woning wordt de continuïteit weer hersteld en daarmee het historisch profiel.

Verkeerstechnische onderbouwing:

De huidige loods wordt onder andere gebruikt voor de opslag van diverse voertuigen. Doordat de loods wordt vervangen door één woning wordt de verkeersbelasting op de Veenweg gereduceerd. Het parkeren behorend bij de nieuwe woning zal op eigen terrein plaatsvinden.

6. Milieu-, Bouwfysische en Historische aspecten:

Geluid:

De bestemming wonen en bijbehorende nieuwbouw belast het geluidniveau niet nadelig. Ten opzichte van de bestaande situatie zal er een verbetering optreden. De bestaande bedrijfsmatig in gebruik zijnde loods verdwijnt, evenals de daarbij behorende verkeersdruk. Eventuele geluidsoverlast behorende bij het huidige gebruik en de verkeersdruk verdwijnen.

Bodem:

De bestemming wonen en bijbehorende nieuwbouw belast de bodemkwaliteit niet. Eventuele aanwezige verontreiniging van de bodem dient nader te worden onderzocht.

Ecologie:

De bestemming wonen en bijbehorende nieuwbouw belast de ecologie niet.

Luchtkwaliteit:

De bestemming wonen en bijbehorende nieuwbouw van één enkele woning, belast de luchtkwaliteit niet.

201206225/17
24-10-2012
09:00:48

Watertoets:

Aangezien de gewenste nieuwe bebouwing direct aan een dijklichaam wordt gebouwd, dient er hoogst waarschijnlijk een watervergunning worden aangevraagd. De noodzaak dient nader te worden bepaald. Het bevoegd gezag in deze is het Hoogheemraadschap Delfland. Volgens de keringen kaart van Delfland hebben we op de locatie te maken met een polderkade.

Bezonning:

Ten opzichte van de bestaande situatie heeft de nieuwe bestemming woning en de bijbehorende nieuwbouw geen directe invloed op de bezonning van de omliggende bebouwing.

Daglichttoetreding:

n.v.t.

Windhinder:

Ten opzichte van de bestaande situatie levert de nieuwe woning geen windhinder op.

Archeologie:

Uit de kaart, behorende bij Paraplu-Bestemmingsplan Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23-09-2010, valt af te leiden dat aan de locatie aan de Veenweg 126 géén archeologische waarde is toegekend.

Wel is door de initiatiefnemer de toezegging gedaan dat de archeologische werkgroep van de gemeente onderzoek kan doen wanneer er bouwactiviteiten op de locatie gaan plaatsvinden.

Overige:

--

7. Belemmeringen:

Kabels & leidingen:

n.t.b.

Privaatrecht:

Het kavel is eigendom van de initiatiefnemer, dhr. Lelieveld.

8. Motivatie vrijstelling:

De ontwikkeling, herverkaveling en het realiseren van een nieuw woonhuis, heeft in meerdere opzichten enkele positieve effecten op de directe omgeving. Landschappelijk wordt het profiel van de Veenweg hersteld en stedenbouwkundig wordt het lint, de korrelbebouwing langs de Veenweg, ter plaatse hersteld. Verkeerstechnisch zal de belasting van de Veenweg worden gereduceerd.

9. Overleg met andere instanties/ ingewonnen adviezen:

n.v.t.

10. Bedenkingen/ zienswijzen:

Geen opmerkingen.





Hoogheemraadschap van
Delfland

UW BRIEF
15 augustus 2021

ONS KENMERK
1024327

DELFT
7 september 2012

070Digitaal Ingekomen d.d. 14 SEP. 2012 BSN-nummer:

College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12.655
2500 DP Den Haag

DSO - BTD	
Nr:	
13 SEP. 2012	
Kode/ dossier 201206225	
Afdoen door	Kopie gez. aan
Antw. vóór	Paraaf dep.

ONDERWERP

Watertoets Veenweg 126

Geacht College,

In het kader artikel 6.12 eerste lid Bor heeft u het Hoogheemraadschap van Delfland de ontwerp omgevingsvergunning Veenweg 126 in Den Haag toegezonden. U verzoekt Delfland in een reactie kenbaar te maken of met de omgevingsvergunning kan worden ingestemd.

Wel instemmen

Delfland kan met de omgevingsvergunning instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

Naast onze reactie in het kader van de watertoets op de omgevingsvergunning, kan het zo zijn, dat een watervergunning of melding nodig is. Voor meer informatie over deze watervergunning of melding verwijzen wij u naar <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/vergunning-melding/>.

Voor meer informatie of vragen kunt u terecht bij de contactpersoon, vermeld onderaan deze brief.

Hoogachtend,
namens Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland,
de Teamleider Ruimtelijke Planvorming

drs. R.M.H. Tekke

201206225/17
24-10-2012
09:00:48

