

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk  
201512424/6017086  
Behandeld door  
[Geanonimiseerd]  
Doorkiesnummer  
[Geanonimiseerd]  
E-mail  
[Geanonimiseerd]  
Aantal bijlagen

Datum

Onderwerp  
ontwerpbesluit Veenweg ongenummerd kavel 21

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 25 juli 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning Veenweg ongenummerd kavel 21 evenals het realiseren van een inrit ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

**Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.**

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvragen het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 1 juli 2016 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

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

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag  
Internetadres: [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)

wabo976

Bijlage

## **Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie BE, nr 6041.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen in het gemeentelijk of Rijksbeschermd stadsgezicht en is niet gelegen bij een bouwwerk dat wordt vermeld op de Lijst Rijks- en Gemeentelijke Monumenten.

### **Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het uitwerkingsplan 'Veenwegzone-Zuid', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Woondoeleinden 3' is opgenomen; Tevens is op de kaart de functieaanduiding Waterkering-beschermingszone opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouwvoorschriften van het uitwerkingsplan voor wat betreft het afwijken van de bouwvoorschriften (afmetingen en positie buiten het bouwvlak) waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften.

Het bestemmingsplan biedt geen (volledig) toereikende afwijkingsmogelijkheid. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 (rv 140, RIS 288041).

### **Motivering:**

Het bouwvlak volgens het Uitwerkingsplan Veenweg-Zuid is vrij klein (10 bij 15 meter) in vergelijking met het grote kavel, zodat realisatie tot op heden is uitgebleven. Daarom is gezocht naar ruimere ontwikkelkaders, passend in de geest van het uitwerkingskader, het Stedenbouwkundige toetsingskader Veenweg (zone) uit 2004 opgesteld door BGSV en het Stedenbouwkundig toetsingskader Veenweg Leidschenveen uit 2010 opgesteld door de Afdeling Stedenbouw.

De oriëntatie van de bebouwing in lijn met de kavelgrenzen en de richting van het polderlandschap voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige kaders. De villa bevindt zich centraal op de kavel en buiten de kernzone van het Hoogheemraadschap. Het woonhuis valt met afmetingen van circa 15 bij 15 meter binnen de gestelde randvoorwaarden.

### **Geluid.**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Ter plaatse van de verblijfsruimtes van deze woning varieert de cumulatieve geluidbelasting (vanwege weg- en railverkeerslawaaï) van 52 dB tot maximaal 58 dB.

Voor de woning wordt gelijktijdig een procedure vaststelling hogere grenswaarde Wet geluidhinder doorlopen.

### **Bodem.**

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 22 februari 2016 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van Den Haag.

*Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 1 juli 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.*

*Gedurende deze termijn zijn (keuze) wel/geen zienswijzen ingekomen.*

*De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.*

### **Eindoordeel activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

**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 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

### **Beoordeling activiteit ‘Bouwen’**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het uitwerkingsplan ‘Veenwegzone-Zuid’, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘Woondoeleinden 3’ is opgenomen; Tevens is op de kaart de functieaanduiding Waterkering-beschermingszone opgenomen.
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouwvoorschriften van het uitwerkingsplan voor wat betreft het afwijken van de bouwvoorschriften (afmetingen en positie buiten het bouwvlak) waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften.

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’. Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden.

De aanleg van de benodigde parkeerplaatsen worden op het eigen terrein opgelost.

### **Ingewonnen adviezen**

#### **Welstand**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 mei 2016 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:

*Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Karaktergebied Eind twintigste- begin éérentwintigste eeuw’ van de Welstandsnota.*

*Eerder heeft de commissie ingestemd met het ontwerp voor een alzijdig vormgegeven vrijstaande villa in historiserende architectuur. Positie, volume en architectonische uitwerking waren akkoord. Zij kon echter niet instemmen met de positie van de garage. Hij verkleefde met het hoofdgebouw. De commissie pleite voor een duidelijke keuze; ofwel een losstaande garage die verder naar links (richting het fietspad) is gesitueerd zodat zowel de woning als de garage als zelfstandige volumes afleesbaar blijven, ofwel een garage welke aan het hoofdvolume vast zit en tezamen een volume vormt met een poort naar de tuin. In het voorliggende aangepaste ontwerp is sprake van ene duidelijk losstaande garage, verder richting het fietspad gesitueerd. Zowel de woning als de garage zijn nu als zelfstandige volumes afleesbaar. De commissie pleit voor een groene inrichting van het terrein tussen de garage en het fietspad.*

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

**Eindoordeel activiteit 'Bouwen'**

**Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.**

**Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:**

**Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.**

**Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de Regeling omgevingsrecht (MOR)**

**Artikel 2.1, 2.2 en 2.7**

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk evenals van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd. De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe per email te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie via [olooaanvraag@denhaag.nl](mailto:olooaanvraag@denhaag.nl) onder vermelding van ons kenmerknummer dossier: 201512424. U kunt de gegevens en bescheiden ook indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
  - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
  - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
  - de gegevens van de grondwaterstand;
  - een uitvoeringsplan en begeleidingsplan voor de bemaling;

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

**Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het Bouwbesluit**

**Afdeling 8.1**

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende eisen gesteld:

- de grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;



## **Voorschriften op basis van het Bouwbesluit**

### **Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23)**

Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

### **Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24)**

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

### **Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25)**

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

## **Nadere aanwijzingen**

### **Peilhoogtetekening.**

Voor het vaststellen van de peilhoogte kunt u contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau, afdeling Civiele Techniek en Milieu, telefoon 14 070, zijn vastgesteld.

De hoogteligging van de beganegrondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

### **Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool**

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.