

Documentenlijst Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202316280

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Hart Nibbrigkade 114 door het plaatsen van een aanbouw aan de achterzijde

Adres: Hart Nibbrigkade 114

Datum Besluit-verlenen heroverweging (P) (GG): 24-12-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-verlenen heroverweging (P)

Bestandsnaam: A9058039.out.pdf

Documentid: 38855472

Bestandsgrootte: 0,26



Den Haag

Per e-mail verzonden

Retouradres: Postbus 12 600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Besluit in heroverweging Hart Nibbrigkade 114

Uw brief van

25 september 2023

Uw kenmerk

202316280/8722039

Ons kenmerk

JBN.2025.04066.001

Contactpersoon

-

Dienst

DBV/Juridische Zaken

Afdeling

Secretariaat Adviescommissie
bezwaarschriften

Doorkiesnummer

-

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

-

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 13 april 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning Hart Nibbrigkade 114, door het plaatsen van een aanbouw aan de achterzijde.

De gevolgde procedure

Met ons besluit van 15 augustus 2023 (het primaire besluit), kenmerk 202316280/8722039, hebben wij de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd. Op 25 september 2023 ontvingen wij uw bezwaarschrift tegen ons primaire besluit.

Over uw bezwaarschrift hebben wij destijds advies ingewonnen bij de Adviescommissie bezwaarschriften. Deze commissie heeft ons op 8 april 2024 geadviseerd om uw bezwaar gegrond te verklaren en een nieuw besluit te nemen op uw aanvraag.

Wij hebben dat advies destijds niet overgenomen en zijn bij ons besluit van 17 mei 2024 (het bestreden besluit) gebleven. Tegen dat besluit heeft u beroep ingesteld bij de rechtbank.

Tijdens een telefoongesprek van 27 oktober 2025 hebben wij u laten weten dat wij het dossier nader hebben bestudeerd. Wij zijn in heroverweging tot de volgende conclusie gekomen:

Er geldt overgangsrecht

Sinds 1 januari 2024 gelden de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet. Omdat de aanvraag vóór deze datum is ingediend, blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gelden behalve de bepaling dat een vergunning van rechtswege kan ontstaan.

De aanvraag bestaat uit de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Onze nieuwe overweging

Wij zijn alsnog bereid om af te wijken van de Beheersverordening ‘Benoordenhout – Noord-Oost’ en de gevraagde omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit(en) te verlenen. Wij hebben op grond van artikel 7:3 onder e. van de Algemene Wet Bestuursrecht ervan afgezien om u opnieuw te horen, omdat aan uw bezwaar geheel tegemoet wordt gekomen, en geen belangen van derden worden geschaad.

Aangezien u beroep heeft ingesteld zullen wij het griffierecht vergoeden. Het griffierecht bedraagt € 187,00. De motivering van ons nieuwe besluit vindt u in de bijlage, die per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluiten:

Gelet op het bepaalde van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de aanvraag te verlenen.

Wij hebben hiervoor gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

- artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet waarin het overgangsrecht van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht naar de Omgevingswet is geregeld;
- artikel 7:3 onder e van de Algemene Wet Bestuursrecht waarin staat wanneer van het horen van een belanghebbende kan worden afgezien;
- artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een activiteit ‘Bouwen’ en ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’, uit te voeren.

Dit besluit treedt in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Het college van burgemeester en wethouders,
namens dezen,
[Geanonimiseerd],
senior juridisch adviseur

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202316280/8722039

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u binnen zes weken een beroepschrift indienen. Hieronder staat vermeld hoe u dit moet doen.

Stuur het beroepschrift uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht
Postbus 20 302
2500 EH DEN HAAG

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u in beroep wilt gaan (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- de reden of argumenten waarom u beroep instelt.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag. Op www.denhaag.nl/beroep vindt u meer informatie.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Beheersverordening 'Benoordenhout Noord-Oost'

Op uw aanvraag is deze beheersverordening 'Benoordenhout Noord-Oost' van toepassing waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen – 1', de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie' en 'Waarde Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. wonen en erven en tuinen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen, water, speelvoorzieningen en overige voorzieningen. De uitoefening van een beroep en/of bedrijf aan huis is toegestaan. Het is verboden op deze gronden te parkeren, met uitzondering van de gronden die zijn aangeduid als garage, garagebox, parkeerterrein of parkeergarage en met uitzondering van opritten naar een garage of garagebox.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van deze bestemming gelden de volgende regels:

- a. binnen de bestemming zijn gebouwen toegestaan, met dien verstande dat dergelijke gebouwen binnen de op de plankaart aangegeven 'milieuzone waterwingebied' slechts zijn toegestaan, indien de belangen in verband met het waterwingebied zich hier niet tegen verzetten;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- c. de (goot)hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' [ond] is een onderdoorgang toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kap' [kap] is een kapverdieping met een dakhelling tussen de 30 en 60 graden verplicht;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga) en 'specifieke vorm van verkeer - garagebox' (sv-gb) is een gebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,5 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg) is een ondergrondse parkeergarage toegestaan van maximaal één laag beneden peil;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' (nv) is een gebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 15 m².

Aan- en bijgebouwen die op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening reeds aanwezig zijn en die niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, zijn toegestaan.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoeksrapport is vereist, als er grondroering plaatsvindt met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 m. Uit de ingediende gegevens blijkt dat het bouwplan binnen deze grenzen blijft. Een archeologisch onderzoeksrapport is daarom niet nodig.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'.

De welstands- en monumentencommissie (hierna: de commissie) heeft geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout' onvoldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie constateert dat de tekeningen niet gewijzigd zijn. Zij wijst erop dat de nu voorgestelde uitbouw een aantasting is van de in het bestemmingsplan geldende cultuurhistorische waarden van dit achtergebied. Daarom herhaalt zij haar vorige advies:

De commissie acht een aanbouw in het verlengde van de beuk mogelijk. De onderhavige aanbouw is echter te groot en dat is teveel van invloed op de open structuur van het achtererfgebied. De uitvoering in metselwerk is voldoende passend bij de architectuur.”

Wij nemen het advies van de commissie niet over.

Het bestemmingsplan 'Benoordenhout Noord-Oost' en de bestemming Waarde-cultuurhistorie zijn van toepassing op voornoemd adres. In de paragraaf 'Nadere typering van de te beschermen waarden' wordt beschreven dat het ruimtelijk karakter van deze woonwijk wordt bepaald door de typische schaal en structuur van het vooroorlogse bebouwingsbeeld, gekenmerkt door de grote harmonie in de baksteen-woonhuisarchitectuur en de homogeniteit in de verschillende straatwanden, wat leidt tot hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles.

De groenstructuren en het landschappelijke karakter van de straten en lanen met hun zichtassen en groen bepalen voor een belangrijk deel de kwaliteit van de wijk.

Uit deze beschrijving blijkt de beschermde waarden zich beperken tot het straatbeeld en niet zien op de achtergevel van de woningen aan de Hart Nibbrigkade 114. Dat blijkt ook uit de waarderingsskaart die bij het aanwijzingsbesluit is gevoegd. Daarin worden uitsluitend voorgevels aangeduid als belangrijke bebouwing door een hoogwaardige ensembles aarde. Aan de woningen aan de Hart Nibbrigkade 114 is deze aanduiding niet toegekend, ook niet aan de voorgevel. Ook is de achtergevel niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd. Gelet op het voorgaande en het positief advies van S&P, wijken wij af van het standpunt van de commissie dat de aangevraagde aanbouw afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht en nemen wij deze niet over. Uw aanvraag past niet in de beheersverordening 'Benoordenhout Noord-Oost', omdat de voorgestelde aanbouw niet voldoet aan de bouwregels.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in de beheersverordening 'Benoordenhout Noord-Oost'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van de beheersverordening 'Benoordenhout Noord-Oost'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De commissie heeft op 31 mei 2023 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie constateert dat de tekeningen niet gewijzigd zijn. Zij wijst erop dat de nu voorgestelde uitbouw een aantasting is van de in het bestemmingsplan geldende cultuurhistorische waarden van dit achtergebied. Daarom herhaalt zij haar vorige advies:

De commissie acht een aanbouw in het verlengde van de beuk mogelijk. De onderhavige aanbouw is echter te groot en dat is teveel van invloed op de open structuur van het achtererfgebied. De uitvoering in metselwerk is voldoende passend bij de architectuur.”

Wij nemen het advies van de commissie om de volgende redenen niet over:

Het bestemmingsplan Benoordenhout Oost en de bestemming Waarde-cultuurhistorie zijn van toepassing op voornoemd adres. In de paragraaf ‘Nadere typering van de te beschermen waarden’ wordt beschreven dat het ruimtelijk karakter van deze woonwijk wordt bepaald door de typische schaal en structuur van het vooroorlogse bebouwingsbeeld, gekenmerkt door de grote harmonie in de baksteen-woonhuisarchitectuur en de homogeniteit in de verschillende straatwanden, wat leidt tot hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles.

De groenstructuren en het landschappelijke karakter van de straten en lanen met hun zichtassen en groen bepalen voor een belangrijk deel de kwaliteit van de wijk.

Uit deze beschrijving blijkt de beschermde waarden zich beperken tot het straatbeeld en niet zien op de achtergevel van de woningen aan de Hart Nibbrigkade 114. Dat blijkt ook uit de waarderingsskaart die bij het aanwijzingsbesluit is gevoegd. Daarin worden uitsluitend voorgevels aangeduid als belangrijke bebouwing door een hoogwaardige ensembles aarde. Aan de woningen aan de Hart Nibbrigkade 114 is deze aanduiding niet toegekend, ook niet aan de voorgevel. Ook is de achtergevel niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd. Gelet op het voorgaande en het positief advies van S&P kan het bouwplan vergund worden.

Technische regels

Bouwverordening

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Beheersverordening 'Benoordenhout – Noord-Oost'

Uw aanvraag past niet in artikel 15 de regels van de beheersverordening 'Benoordenhout Noord-Oost' voor wat betreft het plaatsen van aan- en bijgebouwen.

Op grond van de beheersverordening is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid de geconstateerde afwijkingen van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Het voornemen is gericht op de sloop van twee vrijstaande bijgebouwen met een gezamenlijk vloeroppervlak van 14,6 m² en de realisatie van een aanbouw aan de achterzijde van Hart Nibbrigkade 114 met een breedte van circa 3,75 m en een diepte van 6,00 m. Zodoende zou in het achtererf een aanbouw ontstaan van 22,4 m².

Medewerking aan het voornemen en een afwijking van de planregels is uit planologisch perspectief onder voorwaarden voorstelbaar. De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat:

1. de beheersverordening 'Benoordenhout Noord Oost' uit 2012 in principe beoogt, de bestaande juridisch-planologische situatie uit 2012 te continueren;
2. artikel 15, lid 1. ruimte biedt voor 'wonen' o.a. met daarbij behorende aanbouwen;
3. de 'specifieke bouwaanduiding - aan- en/of bijgebouw (afgekort 'sba-abg') in de verbeelding van de verordening de conclusie gerechtvaardigd, dat een aanbouw ook buiten het ter plaatse aangewezen bouwvlak is toegestaan; en
4. de bouw van een aanbouw vergunningvrij mogelijk zou zijn, als hij tot een diepte van 4 m beperkt zou blijven (zie artikel 2.3, onder b. van bijlage II uit het 'Besluit omgevingsrecht').

Uit het vorenstaand kan worden afgeleid, dat de realisatie van een aanbouw planologisch gezien onder voorwaarden ook buiten het ter plaatse aangewezen bouwvlak mogelijk is. Medewerking is derhalve planologisch gezien voorstelbaar.

Het voornemen is gericht op een aanbouw met een diepte van 6 m. Indien de aanbouw slechts 4 meter diep zou zijn, zou hij vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden, ook al is hij binnen de contour van een 'Rijksbeschermd Stadsgezicht' gelegen. Reden hiervoor is het gegeven dat:

- de achtertuin van huisnummer 114 vanaf de openbare weg niet inzichtelijk is en
- als zodanig geen afbreuk wordt gedaan aan wezenlijke kenmerken en waarden, die volgens het aanwijzingsbesluit voor het 'Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout' beschermd dienen te worden. Het vorenstaande rechtvaardigt de vraag, of ter plaatse omstandigheden van toepassing zijn,

die een afwijking van vigerende regelgeving rechtvaardigen (in dit geval de afwijking van aanbouw met een diepte van 4).

Geconstateerd kan worden, dat in het achtererf een vrijstaand bijgebouw achter de achtergevel aanwezig is, waarvan de diepste gevelwand op een afstand van circa 5,50 m van de achtergevel is gelegen. Gezien het feit dat dit bijgebouw al tijdens de inwerkingtreding van de beheerverordening aanwezig was, is het niet meer dan redelijk, dat aanvrager een even diep bouwwerk terug wil plaatsen. Aanvrager vraagt echter om medewerking aan een aanbouw met een diepte van 6,00 m. Gezien het niet significante verschil van de positionering t.o.v. de het bestaande bijgebouw is een medewerking aan het voornemen voorstelbaar. - Daarbij wordt ook aanvaard, dat de aanbouw breder en hoger is dan het bestaande bijgebouw. Redenen hiervoor zijn: het gegeven, dat mogelijke nadelen geheel op het erf van aanvrager zelf zullen optreden, en dat een reeds aanwezige uitbouw op huisnummer 108 negatieve visuele effecten op het aangrenzende perceel bij voorbaat zal voorkomen. Een afwijking van de bestaande bouwregels is derhalve ook in bouwkundig opzicht voorstelbaar.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

BIJLAGE C: ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE

In deze bijlage staat belangrijke informatie

In deze bijlage leest u wat nog meer belangrijk is voor de uitvoering van uw plan. Het gaat bijvoorbeeld om toestemmingen die u nog moet vragen, zaken waar u rekening mee moet houden of situaties die niet mogen.

Dit overzicht is een hulpmiddel om na te gaan wat u nog moet regelen of waar u op moet letten. Wij proberen hierin zo precies en compleet mogelijk te zijn. Toch kan informatie ontbreken of zijn regels in de tussentijd veranderd. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat u op tijd alle nodige toestemmingen heeft, op het juiste moment meldingen doet en/of informatie geeft. U kunt aan dit overzicht geen rechten ontleen.

Wij mogen deze omgevingsvergunning intrekken

Wij mogen deze vergunning intrekken, bijvoorbeeld als er een jaar lang geen gebruik van is gemaakt of als bij de aanvraag voor deze omgevingsvergunning onjuiste of onvolledige gegevens zijn opgegeven.

Door de buurt over uw plan te informeren kunt u bezwaren en klachten voorkomen

Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving. Laat de mensen in uw buurt op tijd weten wat uw plannen zijn en houd rekening met hen. Dit zorgt voor meer begrip en kan helpen om klachten en bezwaren te voorkomen. Er is een folder waarin u tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#).

U heeft nog andere vergunningen nodig voordat u uw plan mag uitvoeren

U heeft mogelijk nog andere vergunningen nodig om uw plan te mogen uitvoeren. U moet zelf nagaan welke dat zijn, welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn en op welke momenten u deze nodig heeft. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

APV-Vergunning

Een APV-vergunning is een vergunning die u volgens de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag ook nodig heeft voor uw plan. Mogelijk heeft u nog de volgende APV-vergunning nodig:

- een vergunning 'gebruik openbare weg'.

U moet ook rekening houden met het privaatrecht

Privaatrecht - ook wel civiel recht of burgerlijk recht genoemd - zijn de regels die de relatie tussen burgers onder elkaar, tussen bedrijven onder elkaar en tussen burgers en bedrijven bepalen. Deze regels beschrijven de rechten van burgers en bedrijven, maar ook de plichten. U moet rekening houden met het volgende:

- Het volgende is niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
- het maken van ramen of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die direct uitzicht geven op het erf van de buren;
- het afvoeren van hemelwater op het erf van iemand anders;
- de toegang tot het bouwwerk via het erf van de buren, tenzij er sprake is van een recht van overpad;
- het onrechtmatig veroorzaken van hinder voor eigenaren van andere erven door bijvoorbeeld het weghalen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of

gassen. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daarvoor mogelijk worden aangepast.

Wij adviseren u ruim voordat de (bouw)werkzaamheden starten contact op te nemen met de eigenaren van naastgelegen percelen.