



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

5.1.2.e

Uw brief van

Ons kenmerk

201810803/6768991

Contactpersoon

Centrale intake

Doorkiesnummer

5.1.2.e

E-mailadres

Aantal bijlagen

-

Datum

7 juni 2018

Onderwerp

ontvangstbevestiging aanvraag beginseluitspraak voor Obrechtstraat 106A tot en met 106G

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 6 juni 2018 hebben wij uw aanvraag om een beginseluitspraak ontvangen voor het bouwen van 6 geschakelde woningen ter plaatse van de voormalige timmerfabriek Obrechtstraat 106A, 106B en 106C en een vrijstaande woning ter plaatse van 106G.

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.

Indien u daar prijs op stelt kunnen wij de verdere correspondentie over uw beginselaanvraag (en later de formele aanvraag) digitaal verzorgen. Wij verzoeken u daartoe ons te melden naar welk emailadres deze correspondentie moet worden gezonden.

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.

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T 5.1.2.e

www.denhaag.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201810803/6768991

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”.

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit bouwen

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

Eerste beoordeling aanvraag ter vaststelling van noodzaak uitgebreide voorbereidings-procedure

Activiteit : bouwen
Datum toets : 13 juni 2018
Zaaknummer : 201810803

Is artikel 3.10 van toepassing? (uitgebreide procedure, 26 weken)	
Is de gemeente bevoegd gezag?	
Ontbreken er activiteiten?	
Is de activiteit vergunningvrij?	
Zijn er aanhoudingsgronden? (art. 3.3, 3.4 en/of 3.5 Wabo)	
Vergunning of melding?	
Exploitatieplan vereist?	

De aanvraag houdt in:

het bouwen van 6 geschakelde woningen ter plaatse van de voormalige timmerfabriek Obrechtstraat 106A, 106B en 106C en een vrijstaande woning ter plaatse van 106G.

Voorgeschiedenis

- Geen

Beoordeling aanvraag op grond van bestemmingsplan –(bestemmingsplan)-:

- De aanvraag houdt specifiek in oprichten van 6 woningen c.a.;

Beoordeling aanvraag in relatie tot overige bepalingen:

- Wijzen in volledigheid op het ontbreken van:

Mogelijke blokkades, anders dan het bestemmingsplan:

- Flora- en Fauna (beschermde plant- en diersoorten aanwezig in of op bouwwerken);
- Bouwbesluit (v.w.b. bestrijding van brand);
- Bouwverordening (v.w.b. bereikbaarheid van hulpdiensten);

Grondslag leges:

De opgave van de (bouw-)kosten bedraagt

5.1.1.c

- Akkoord, voor kennisgeving aangenomen bij beoordeling beginseluitspraak. In de beginseluitspraak er op wijzen dat inhoudelijke toets bouwkosten plaatsvindt tijdens formele aanvraag om omgevingsvergunning.

Gezien het bestemmingsplan mag het legesbedrag in rekening worden gebracht.

Voorstel:

Positief beschikken.

Beoordeling activiteit: (opnemen in besluit)

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie N, nr(s) 8823, 8822 en 8832.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel -Woonfunctie- vastgesteld.

De perceel waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Duinoord'. De aanvraag heeft geen betrekking op een bouwwerk of perceel dat vermeld wordt in het Rijks monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Bedrijf' (art. 3) en de bestemming 'Tuin' (art. 11), met de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie' (art. 20) en 'Waarde Cultuurhistorie' (art. 21) zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het geheel oprichten van 6 eengezinswoningen met kelder en een vrijstaand woning.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, één en ander zoals nader bepaald in artikel 11.3 en met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, voet- en fietspaden, groen, water en overige voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Gebouwen die aanwezig waren op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, mits de omvang, situering en hoogte niet wijzigt.

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.

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' als bedoeld in artikel 20.1, geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit bouwen

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikelen 3 tot en met 20, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden, van een beschermd stadsgezicht, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd Stadsgezicht Duinoord van 26 juli 1996 met de bijbehorende toelichting en kaart, opgenomen in bijlagen 4 en 6 van het plan.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' moet het bouwen plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, 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'.

De aanvraag voldoet aan de Bouwverordening voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's op eigen terrein.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op (datum) beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

(Niet) Akkoord

“(advies welstandscommissie invoegen)”.

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'.

Naar keuze hier bij samenstelling in de wabo 052 de beoordeling van andere activiteit invoegen (aanleg, HISMRO, Monument, Slopen)

Naar aanleiding van beoordeling activiteiten advies aanvragen bij:

(aankruisen welke adviseur is vereist en specifieke vraag aan adviseur)

Advies vragen aan:		Opmerking/vraag:
	Brandweer	Risicoklasse L/Ls/M/H + brandoverslagrapport

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit bouwen

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

	Bouwfysica	KV / gaarne ook bezonningsstudie beoordelen
	Constructie	KV
	Welstand	KAN (V&T) / KAN (MZ&W)/ Wcie / Wcie+Mcie (ivm waarde-cultuurhistorie) /aanvrager wil plan mond. toelichten
	Cultuurhistorie	ivm bestemming Waarde-Cultuurhistorie
	Monumentenzorg	ivm strijdigheid bp in beschermd stadsgezicht / ivm beschermd monument
	Verkeer	Toets op grond van (bijlage) b-plan/bouwverordening / Toets door PI
X	Archeologie	
	TC-Horeca	
	DPZ wegbeheerder	
	HH-Delfland	Vooroverleg o.g.v. artikel 3.1.1 Bro /Advies o.g.v. bp via watertoetsportaal
	ACOR	
X	Stedenbouw	Toets op overschrijding bouwregels en/of gebruiksregels
X	Planeconomie	Anterieure / planschade overeenkomst /exploitatieplan benodigd?
	Economie	
	OVO	
	DSB-ORG	
	ODH lucht	
	ODH geluid	Toetsing geluidrapportage
	ODH milieu	Toetsing bodemonderzoek
	ODH ext. Veiligheid	
	Vuurwerkgroep	
	Kostendeskundige	
	Juridische Zaken	

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit archeologie

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

Eerste beoordeling aanvraag ter vaststelling van noodzaak uitgebreide voorbereidings-procedure

Activiteit : archeologie
Datum toets : 13 juni 2018
Zaaknummer : 201810803

Is artikel 3.10 van toepassing? (uitgebreide procedure, 26 weken)	
Is de gemeente bevoegd gezag?	
Ontbreken er activiteiten?	
Is de activiteit vergunningvrij?	
Zijn er aanhoudingsgronden? (art. 3.3, 3.4 en/of 3.5 Wabo)	
Vergunning of melding?	
Exploitatieplan vereist?	

De aanvraag houdt in:

het bouwen van 6 geschakelde woningen ter plaatse van de voormalige timmerfabriek Obrechtstraat 106A, 106B en 106C en een vrijstaande woning ter plaatse van 106G.

Voorgeschiedenis

- Geen

Beoordeling aanvraag op grond van bestemmingsplan –(bestemmingsplan)-:

- De aanvraag houdt specifiek in oprichten van 6 woningen c.a.;

Beoordeling aanvraag in relatie tot overige bepalingen:

- Wijzen in volledigheid op het ontbreken van:

Mogelijke blokkades, anders dan het bestemmingsplan:

- Flora- en Fauna (beschermde plant- en diersoorten aanwezig in of op bouwwerken);
- Bouwbesluit (v.w.b. bestrijding van brand);
- Bouwverordening (v.w.b. bereikbaarheid van hulpdiensten);

Grondslag leges:

De opgave van de (bouw-)kosten bedraagt ^{5.1.1.c}

- Akkoord, voor kennisgeving aangenomen bij beoordeling beginseluitspraak. In de beginseluitspraak erop wijzen dat inhoudelijke toets bouwkosten plaatsvindt tijdens formele aanvraag om omgevingsvergunning.

Gezien het bestemmingsplan mag het legesbedrag in rekening worden gebracht.

Voorstel:

Positief beschikken.

Beoordeling activiteit: (opnemen in besluit)

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie N, nr(s) 8823, 8822 en 8832.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel -Woonfunctie- vastgesteld.

De perceel waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Duinoord'. De aanvraag heeft geen betrekking op een bouwwerk of perceel dat vermeld wordt in het Rijks monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Bedrijf' (art. 3) en de bestemming 'Tuin' (art. 11), met de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie' (art. 20) en 'Waarde Cultuurhistorie' (art. 21) zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het geheel oprichten van 6 eengezinswoningen met kelder en een vrijstaand woning.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, één en ander zoals nader bepaald in artikel 11.3 en met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, voet- en fietspaden, groen, water en overige voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Gebouwen die aanwezig waren op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, mits de omvang, situering en hoogte niet wijzigt.

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.

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' als bedoeld in artikel 20.1, geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit archeologie

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikelen 3 tot en met 20, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden, van een beschermd stadsgezicht, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd Stadsgezicht Duinoord van 26 juli 1996 met de bijbehorende toelichting en kaart, opgenomen in bijlagen 4 en 6 van het plan.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' moet het bouwen plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, 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'.

De aanvraag voldoet aan de Bouwverordening voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's op eigen terrein.

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

Eerste beoordeling aanvraag ter vaststelling van noodzaak uitgebreide voorbereidings-procedure

Activiteit : handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
Datum toets : 13 juni 2018
Zaaknummer : 201810803

Is artikel 3.10 van toepassing? (uitgebreide procedure, 26 weken)	
Is de gemeente bevoegd gezag?	
Ontbreken er activiteiten?	
Is de activiteit vergunningvrij?	
Zijn er aanhoudingsgronden? (art. 3.3, 3.4 en/of 3.5 Wabo)	
Vergunning of melding?	
Exploitatieplan vereist?	

De aanvraag houdt in:

het bouwen van 6 geschakelde woningen ter plaatse van de voormalige timmerfabriek Obrechtstraat 106A, 106B en 106C en een vrijstaande woning ter plaatse van 106G.

Voorgeschiedenis

- Geen

Beoordeling aanvraag op grond van bestemmingsplan –(bestemmingsplan)-:

- De aanvraag houdt specifiek in oprichten van 6 woningen c.a.;

Beoordeling aanvraag in relatie tot overige bepalingen:

- Wijzen in volledigheid op het ontbreken van:

Mogelijke blokkades, anders dan het bestemmingsplan:

- Flora- en Fauna (beschermde plant- en diersoorten aanwezig in of op bouwwerken);
- Bouwbesluit (v.w.b. bestrijding van brand);
- Bouwverordening (v.w.b. bereikbaarheid van hulpdiensten);

Grondslag leges:

De opgave van de (bouw-)kosten bedraagt 5.1.1.c

- Akkoord, voor kennisgeving aangenomen bij beoordeling beginseluitspraak. In de beginseluitspraak er op wijzen dat inhoudelijke toets bouwkosten plaatsvindt tijdens formele aanvraag om omgevingsvergunning.

Gezien het bestemmingsplan mag het legesbedrag in rekening worden gebracht.

Voorstel:

Positief beschikken.

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

Beoordeling activiteit: (opnemen in besluit)

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie N, nr(s) 8823, 8822 en 8832.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel -Woonfunctie- vastgesteld.

De perceel waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Duinoord'. De aanvraag heeft geen betrekking op een bouwwerk of perceel dat vermeld wordt in het Rijks monumentenregister.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

,

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Duinoord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Bedrijf' (art. 3) en de bestemming 'Tuin' (art. 11), met de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie' (art. 20) en 'Waarde Cultuurhistorie' (art. 21) zijn opgenomen.

De aanvraag betreft het geheel oprichten van 6 eengezinswoningen met kelder en een vrijstaand woning.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, één en ander zoals nader bepaald in artikel 11.3 en met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, voet- en fietspaden, groen, water en overige voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Gebouwen die aanwezig waren op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, mits de omvang, situering en hoogte niet wijzigt.

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.

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' als bedoeld in artikel 20.1, geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikelen 3 tot en met 20, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden, van een beschermd stadsgezicht, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd Stadsgezicht Duinoord van 26 juli 1996 met de bijbehorende toelichting en kaart, opgenomen in bijlagen 4 en 6 van het plan.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' moet het bouwen plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden.

De aanvraag voldoet aan de Bouwverordening voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's op eigen terrein.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan. 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 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van de volgende motivering:

Een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit vereist.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag 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'.

Nadere aanwijzingen verbonden aan de beginseluitspraak

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;
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien in het bouwwerk meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn;
- Een melding brandveilig gebruik indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan 4 wooneenheden;

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

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 NEN 5740

- Een bodemonderzoek conform 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

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit archeologie

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

Uw beginselplan voor het bouwen van 6 geschakelde woningen ter plaatse van de voormalige timmerfabriek Obrechtstraat 106A, 106B en 106C en een vrijstaande woning ter plaatse van 106G is op de daarin opgenomen onderdelen beoordeeld op volledigheid. Bij deze toets aan de gemeentelijke indieningsvereisten is komen vast te staan, dat er geen aanvullende gegevens vereist zijn.

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

Uw beginselplan voor het bouwen van 6 geschakelde woningen ter plaatse van de voormalige timmerfabriek Obrechtstraat 106A, 106B en 106C en een vrijstaande woning ter plaatse van 106G is op de daarin opgenomen onderdelen beoordeeld op volledigheid. Bij deze toets aan de gemeentelijke indieningsvereisten is komen vast te staan, dat er geen aanvullende gegevens vereist zijn.

Tekst considerans behorende bij de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit bouwen

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameldocument van de regisseur.)

Uw beginselplan voor het bouwen van 6 geschakelde woningen ter plaatse van de voormalige timmerfabriek Obrechtstraat 106A, 106B en 106C en een vrijstaande woning ter plaatse van 106G is op de daarin opgenomen onderdelen beoordeeld op volledigheid. Bij deze toets aan de gemeentelijke indieningsvereisten is komen vast te staan, dat er geen aanvullende gegevens vereist zijn.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Planeconomie GOB (PE) (AM42)

Akkoord:

Aan:
5.1.2.e

Van:

5.1.2.e

- Planeconomie

Doorkiesnummer:

5.1.2.e

E-mail:

5.1.2.e

@denhaag.nl

Cc:

Datum:

8 augustus 2018

Onderwerp:

Advies aanvraag omgevingsvergunning Obrechtskade 106A – dossiernummer 201810803

5.1.2.e

Je hebt de afdeling Planeconomie verzocht aan jou advies uit te brengen over de aanvraag omgevingsvergunning ter plaatse van Obrechtskade 106A. Het betreft een verkavelingsplan van Het Hof van Obrecht. Het bouwen van 6 geschakelde woningen ter plaatse van de voormalige timmerfabriek Obrechtstraat 106A, 106B en 106C en een vrijstaande woning ter plaatse van 106G.

Afdeling 6.4 Wro niet van toepassing

In eerste instantie beoordelen we of de aanvraag voorziet in een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Bro. Onder een bouwplan waarvoor kostenverhaal dient te worden geregeld, wordt mede verstaan de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. Deze aanvraag betreft een transformatie van bedrijvigheid naar 6 geschakelde en een vrijstaande woning. Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Afdeling 6.4 Wro is niet van toepassing.

Legesverordening

Verhaal van apparaatskosten volgens afdeling 6.4 Wro heeft directe gevolgen voor de mogelijkheden van legesheffing. Aangezien in dit geval afdeling 6.4 Wro niet van toepassing is, blijft de legesverordening onverkort geldig en kun je zowel directe als procedureleges in rekening brengen.

Conclusie

Ik concludeer dat:

- voor dit bouwplan afdeling 6.4 Wro niet van toepassing is;
- het niet nodig is een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan;
- zowel directe als indirecte leges geheven kunnen worden;
- het sluiten van een planschadeovereenkomst mogelijk blijft.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Vriendelijke groet,

5.1.2.e



Ruimte voor eventuele toelichting op het advies.

E-mail via mailclient verstuurd door 5.1.2.e

Van: Oloaanvraag <olooaanvraag@denhaag.nl>
Naar: "'info@tps bv.com'" <info@tps bv.com>
Cc: "'5.1.2.e@tps bv.com'" <5.1.2.e@tps bv.com>
Verstuurd: Donderdag 07 juni 2018 15:58
Onderwerp: Wabo: Obrechtstraat 106A tot en met 106G (201810803)
Bijlage(n): Ontvangstbevestiging aanvraag beginseluitspraak "6768991.out" (33410597),
ODW5556623421558329972.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de ontvangstbevestiging van uw aanvraag.

Met vriendelijke groeten,

Centrale Intake

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 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Naar: "' 5.1.2.e@vrh.nl'" <5.1.2.e@vrh.nl>
Cc:

Verstuurd: Donderdag 13 augustus 2020 13:13

Onderwerp: Beginsselplan aanvraag Obrechtstraat 106A/Sunnycourt kenmerk 201810803

Bijlage(n): Tekeningen "200723 1919 VO DSN 02.pdf" (34992585), Tekeningen "200723 1919 BT SIT 01.pdf" (34992599), Tekening (WABO) "200520 1919 BT IMP.pdf" (34992615), Aanvraagbescheiden "200723 1919 BT ANA 01.pdf" (34992629), Tekening (WABO) "200723 1919 VO DSN 01.pdf" (34992655), Tekening (WABO) "200723 1919 VO OPP 01.pdf" (34992663), Tekening (WABO) "200723 1919 VO PLG 01.pdf" (34992676), Tekening (WABO) "200723 1919 VO IMP.pdf" (34992693), ODW2282809244425599731.pdf

Hierbij verzoek ik u om ons te adviseren inzake brandveiligheid Bouwbesluit..

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

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

Inventarislijst deel 1 Woo2022-204406 Sunny Court en Play park	
Bestandsnaam	Weigeringsgrond
Brief mbt beginseluitspraak	5.1,2,e
Beoordeling activiteit bouwen	5.1.1.c
Beoordeling activiteit archeologie	5.1.1.c
Beoordeling handelen ism ro	5.1.1.c, ism = in strijd met, ro = ruimtelijke ordening
Advies aanvullende gegevens	
Advies aanvullende gegevens II	
Advies aanvullende gegevens III	
Advies planeconomie	5.1,2,e
E-mail ontvangstbevestiging	5.1,2,e
E-mail aan VRH	5.1,2,e