

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202325480

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van het kantoor Soesterbergstraat 125 tot 31 onzelfstandige woningen voor beschermd wonen met algemene zorgvoorzieningen en het plaatsen van een erfafscheiding op het achtererf

Adres: Soesterbergstraat 125

Datum Besluit (P) (GG): 07-02-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A9009440.out.pdf

Documentid: 38349393

Bestandsgrootte: 0,32



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening omgevingsvergunning voor Soesterbergstraat 125

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202325480/9009440

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diversen

Geachte heer, mevrouw,

Op 20 september 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het kantoor Soesterbergstraat 125 tot 31 onzelfstandige woningen voor beschermd wonen met algemene zorgvoorzieningen en het plaatsen van een erfafscheiding op het achtererf.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Beoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteiten kan worden verleend.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden, en**
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- A. Activiteit 'Bouwen'
- B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- C. Nadere aanwijzingen

Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'

Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
AWB / bezwaar
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op denhaag.raadsinformatie.nl/. Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

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

Bestemmingsplan 'Leyenburg'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' is opgenomen.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen en overige voorzieningen. Wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen. Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hierin niet past, omdat ook wonen is gevraagd op de begane grond en kelderverdieping.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt onder andere dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m. Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hierin past.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan 'Leyenburg', omdat het gebruik als wonen uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen, maar ook gevraagd is op de begane grond en kelderverdieping.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging' van toepassing. Het voorgestelde gebruik is geen flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' van toepassing. Op basis hiervan is de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend aan de hand van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen de zone Naoorlogse buitenwijken. Hierbij wordt een kantoorruimte (1.791 m² bruto vloeroppervlak) omgevormd tot 31 onzelfstandige woningen voor beschermd wonen (categorie Zorgwoningen ZZP t/m 3). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 15,50 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment is wanneer de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Dit moment is in de nieuwe situatie op zaterdagavond. Bij een verbouwoontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevende moment. De bestaande situatie van kantoorfunctie heeft op het nieuwe maatgevende moment op zaterdagavond een autoparkeervraag van 0,00 parkeerplaatsen, en de nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 15,50 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag 'Nieuw – Bestaand' 15,50 parkeerplaatsen, wat een toename betekent op het nieuwe maatgevende moment. Conform artikel 1:4, lid 2, is de gestelde autoparkeereis een heel getal en wordt, indien nodig,

afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 15 autoparkeerplaatsen, waarvan 9 voor bewoners en 6 voor bezoek.

In de bestaande situatie wordt op eigen terrein in de autoparkeervraag voorzien met 14 parkeerplaatsen. Het nieuwe gebruik dient qua autoparkeervraag in beginsel ook op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Op basis van de bezoekersnorm bedraagt voor de nieuwe ontwikkeling de parkeervraag voor bezoekers minder dan 10 parkeerplaatsen. Hierdoor mag het deel van de parkeereis voor bezoekers worden toegewezen aan de openbare ruimte, op grond van artikel 2:3 van de Nota. De resterende autoparkeereis bedraagt daarmee 9 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers.

De aanvraag voorziet in de huidige plannen over 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Aangezien het in dit geval om bestaande parkeerplaatsen gaat, hoeven deze niet te worden aangelegd volgens de voorwaarden van artikel 4:1 en/of 4:2, noch volgens de kwaliteitseisen van artikel 4:4.

De aanvraag voldoet aan de gestelde parkeereis. Uw aanvraag past in het bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Leyenburg'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Leyenburg'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 29 december 2023 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 13 maart 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van deze adviezen heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 8 januari 2025 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“Het verbouwen van het kantoorpand tot onzelfstandige woningen is voorstelbaar. De kozijnen hebben een woonuitstraling en de nieuwe kozijnen volgen de ritmiek van de bestaande openingen. Ook de nieuwe indeling van de kozijnen rondom de entree vormen een harmonieus geheel met het bestaande gebouw.

Het maken van een (vlucht)deur in de kopgevel is aanvaardbaar gezien het vervallen van de uitwendige noodtrap en de nieuwe symmetrische gevelindeling wat een sterker gevelbeeld oplevert.

Er kan worden ingestemd met het behoud van de bestaande aluminium dakrandprofielen in witte kleurstelling.

De kunststof kozijnen met een verdiept profiel zijn akkoord. De invulling tussen de kozijnen met 'cirqlar chp 1590' in de witte kleurstelling is voldoende passend.

De witte kleurstelling van de kozijnen Ral 9010 is akkoord. De draaiende delen in een grijze

kleurstelling Ral 7004 is voldoende passend.

Na aanpassing is de pui van het trappenhuis verder uitgewerkt. De raamindeling blijft gelijk aan bestaand en de aluminium profielen zijn passend bij de architectuur van het pand.

Eerder was ingestemd met de uitwendige zonwering. De commissie constateert dat de zonwering na aanpassing is komen te vervallen.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

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.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 4 januari 2024 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan artikel 2.94b van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 2.11 Verdere verspreiding van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook. Gebleken is dat de er geen rookmelder gestuurde kleppen zoals bedoeld in de NEN 6075 worden toegepast.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond door middel van een notitie gelijkwaardigheidsverzoek rookkleppen 3.014 van 21 november 2024 en betreft het realiseren van de SC60-cosmo kleppen in combinatie met brandkleppen die geactiveerd worden door een smeltlood waardoor er sprake blijft van een voldoende mate van rookwerendheid van brand, onder de onderstaande voorwaarde:

1. Er mogen geen ontstekingsbronnen aanwezig zijn in de schacht.
2. Het gehele afvoerkanaal (standkanaal) dat aanwezig is in de schacht dient te voldoen aan S200. De rookwerendheid van een ventilatiekanaal is S200, volgens NEN6075, bij een klasse EI20S of E30S volgens NEN-EN 13501-3. Indien dit niet aangetoond kan worden zal als gelijkwaardigheid voldoende onderbouwd moeten worden dat het gehele afvoerkanaal in de schacht voldoende luchtdicht is tot temperaturen van 100°C (hierbij wordt ervan uitgegaan dat de vlinderklep in de woning waar de brand is sluit bij ca. 72°C). Aandachtspunt hierbij is dat ook de afdichtingsringen, aluminiumtape, isolatiematerialen, etc. ook voldoende hittebestendig zijn.
3. Er dient periodiek inspectie, beheer en onderhoud (of vervanging) aan de vlinder- en terugslagkleppen plaats te vinden zodat de doelmatige werking geborgd blijft (bijvoorbeeld door de invloed van vuil, vet en stof). Dit dient in basis te gebeuren overeenkomstig voorwaarden van de leverancier. De bewoners, woningbouwcorporaties of VVE zijn hier zelf verantwoordelijk voor en dienen dit te borgen.

De gelijkwaardige oplossing toont op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 aan dat ten minste dezelfde mate van veiligheid wordt bereikt als is beoogd met de in het Bouwbesluit 2012 voor deze onderdelen gestelde voorschriften.

Voor alle overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012 is voldoende aannemelijk gemaakt, dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft zal voldoen. Wel hebben wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

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.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening en mag er niet gebouwd worden op verontreinigde bodem.

Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1 tot en met 2.7 Nader in te dienen gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:*
 - *productspecificatie;*
 - *testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;*
 - *laagdikte berekeningen;*
 - *applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;*
 - *inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;*
 - *rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.*
- de berekening van de benodigde ballast tegen opwaaien van de zonnepanelen;
- de tekeningen en berekeningen van de bestaande dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen ten gevolge van de zonnepanelen en de ballast;
- een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - o de gegevens van de grondwaterstand;

- een uitvoeringsplan voor de bemaling;
- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- het stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken.
Noot: Doorgaans dient een balansstempel het uitgangspunt te zijn voor het stempelplan;
- een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

Benodigde installatietechnische en/of brandveiligheidsgegevens:

- programma van eisen brandmeldinstallatie;
- programma van eisen ontruimingsalarminstallatie;
- tekeningen zoals doorsneden, waarop inzichtelijk wordt gemaakt hoe het brandcompartiment kantoor, spreekkamers etc. in één brandcompartiment over drie bouwlagen kunnen liggen, omdat deze ruimtes niet allen boven elkaar liggen.

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op deze website: omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 8044163 en ons referentienummer 202325480.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden begonnen als deze gegevens zijn goedgekeurd en deze vergunning in werking is getreden.

Op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u 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 waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op deze website: omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 8044163 en ons referentienummer 202325480.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

Daarom geldt de volgende voorwaarde:

- U moet op tekening (met doorsneden) inzichtelijk maken hoe het brandcompartiment kantoor, spreekkamers etc. in één brandcompartiment over drie bouwlagen kunnen liggen, omdat deze ruimtes niet allen boven elkaar liggen.

Afdeling 2.11 Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook

Gebruikers moeten enige tijd worden beschermd tegen een brand die elders in het gebouw kan ontstaan. Daarom moet een brandcompartiment uit één of meerdere sub-brandcompartimenten bestaan. Er gelden aanvullende maatregelen voor mensen die slapen of die niet zelfstandig kunnen vluchten.

Met een gelijkwaardige oplossing is aangetoond, dat er sprake blijft van een voldoende mate van rookwerendheid van brand. Wel gelden hierbij de volgende voorwaarden:

- Er mogen geen ontstekingsbronnen aanwezig zijn in de schacht.
- Het gehele afvoerkanaal (standkanaal) dat aanwezig is in de schacht dient te voldoen aan S200. De rookwerendheid van een ventilatiekanaal is S200, volgens NEN6075, bij een klasse EI20S of E30S volgens NEN-EN 13501-3. Indien dit niet aangetoond kan worden zal als gelijkwaardigheid voldoende onderbouwd moeten worden dat het gehele afvoerkanaal in de schacht voldoende luchtdicht is tot temperaturen van 100°C (hierbij wordt ervan uitgegaan dat de vlinderklep in de woning waar de brand is sluit bij ca. 72°C). Aandachtspunt hierbij is dat ook de afdichtingsringen, aluminiumtape, isolatiematerialen, etc. ook voldoende hittebestendig zijn.
- Er dient periodiek inspectie, beheer en onderhoud (of vervanging) aan de vlinder- en terugslagkleppen plaats te vinden zodat de doelmatige werking geborgd blijft (bijvoorbeeld door de invloed van vuil, vet en stof). Dit dient in basis te gebeuren overeenkomstig voorwaarden van de leverancier. De bewoners, woningbouwcorporaties of VVE zijn hier zelf verantwoordelijk voor en dienen dit te borgen.

Verder geldt de volgende voorwaarde:

- De 30 minuten brandwerende scheidingen zijn tevens rookwerend R200. In het renvooi staat NEN 6068 +RA rookwerendheid (R200), dit kan verwarrend zijn of dit nu Ra of R200 moet zijn)

Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben waarmee brand tijdig kan worden ontdekt, zodat veilig kan worden gevlucht.

Daarom geldt de volgende voorwaarde:

- De brandmeldinstallatie moet uitgevoerd worden als gedeeltelijke bewaking (rookmelders en handbrandmelders) met ruimtebewaking vanwege een doodlopend einde. De uitwerking volgt in het programma van eisen.

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben zodat gebruikers tijdig worden gewaarschuwd en het vluchten goed verloopt.

Daarom geldt de volgende voorwaarde:

- De ontruimingsalarminstallatie moet worden uitgevoerd als type B (luid alarm)

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder

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

- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast;
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

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.

Bestemmingsplan 'Leyenburg'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' is opgenomen.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen en overige voorzieningen.

Uw aanvraag past niet in artikel 8.4 van dit bestemmingsplan, omdat het gebruik als wonen uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen. Uit de ingediende gegevens blijkt dat het gebruik als wonen ook is gevraagd op de begane grond en kelderverdieping.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken van deze planregel is mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 9 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 afwijking van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

De Soesterbergstraat 125-131 is gelegen te midden van het zuidoostelijk deel van de wijk Leyenburg. Het adres betreft een ensemble van twee haaks op elkaar geplaatste volumes. Het hoofdvolume omvat een vijflaags appartementencomplex ontsloten via galerij bestemd voor wonen. Het onderschikte volume omvat een tweelaags gebouw bestemd voor kantoor gebruik.

De aanvraag betreft het veranderen van het kantoor Soesterbergstraat 125 tot 31 onzelfstandige woningen voor beschermd wonen met algemene zorgvoorzieningen en het plaatsen van een erfafscheiding op het achtererf. De afweging of op deze locatie in een voor kantoren bestemd gebouw een woonfunctie kan plaatsvinden heeft in 2018 geleid tot een vergunning voor het vestigen van 18 appartementen. Aan deze vergunning is nooit uitvoering gegeven. Nu wordt gevraagd om 31 onzelfstandige woningen met bijbehorende voorzieningen in dit pand te vestigen.

De locatie heeft op de begane grond momenteel weliswaar de bestemming 'kantoren', maar is in de Kantorenstrategie Den Haag 2018-2025 (RIS300807) niet opgenomen als 'kantorenlocatie' en het kantoorpand is qua omvang ver onder de grens waarboven we prudent zijn met het toestaan van transformatie. Vanuit het kantorenbeleid is derhalve geen reden om niet akkoord te gaan.

Op grond van planologische overwegingen zijn er geen bezwaren. Het pand ligt in een gebied waar wonen de primaire functie vormt. Er is daarmee sprake van een omgeving die voldoende woon- en leef

kwaliteit biedt. Verder is het positief dat de aanvrager aangeeft dat het gebouw door de transformatie geactualiseerd en verduurzaamd wordt naar de huidige standaard.

Het achterterrein wordt aan de zijde van de Rhenenstraat afgesloten door middel van een erfafscheiding. De stedenbouwkundige structuur van deze buurt staat een afwijking van de omliggende lage rijwoningen en portiekwoningen, doormiddel van de toevoeging van een hogere galerijflat met kantoorgebouw, toe vanwege het vrijstaand karakter van het complex. Op deze locatie is een doorzichtige en/of doorkijkbare erfafscheiding voorstelbaar. Het is niet wenselijk een dichte, of 'blinde', erfafscheiding op deze grens aan de straatzijde te realiseren. Na aanpassing van de erfafscheiding is deze doorzichtig en/of doorkijkbaar. Daarom zijn er vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren meer om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

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: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Communicatie met de buurt

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. 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 stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#).

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

U heeft nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig voordat u uw initiatief kunt realiseren en/of gebruiken. 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.

Omgevingsvergunning

Met deze vergunning heeft u niet alle vergunningen die u nodig heeft om uw initiatief te kunnen realiseren en/of te gebruiken. U heeft ook andere omgevingsvergunningen nodig. In ieder geval gaat dit om een omgevingsvergunning voor de:

- 'Activiteit uitweg' voor het veranderen van een bestaande uitweg.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

Melding

- een 'slopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;
- een 'gebruiksmelding' voor het in gebruik nemen of gebruiken van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden (kamergewijze verhuur) of een woonfunctie voor zorg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/gebruiken-bouwwerk/gebruiksmelding-bbl/. U kunt ook bellen met de Veiligheidsregio Haaglanden via telefoonnummer (088) 886 80 00. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;
- een melding 'grondverzet voor het verplaatsen of hergebruiken van grond'. Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/grondverzet-melden.htm. U kunt ook contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer (070) 218 99 02. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via het Meldpunt bodemkwaliteit www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx;

- een 'Klic-melding kabels en leidingen' voor machinaal graven. Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding of www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding;
- een 'melding archeologische vondsten' als bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. De uitvoerder/aannemer is verplicht dit onverwijld te melden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer (070) 353 66 39 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Vergunning of melding APV (Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/;
- een instemmingsbesluit (vergunning) 'wegopbrekingen' voor het afsluiten of afbreken van de straat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de weg tijdelijk afsluiten voor bouwwerkzaamheden). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Overige toestemmingen

- een omgevingsvergunning of melding voor één of meerdere 'milieubelastende activiteiten' (mba's). De mba's vallen onder de algemene regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of onder een omgevingsplan van de gemeente waarbinnen de activiteit plaatsvindt. Om vast te kunnen stellen of sprake is van een mba, kunt u het informatiepunt leefomgeving raadplegen op www.iplo.nl. Daar kunt u ook de zogenoemde richtingaanwijzers raadplegen van hoofdstuk 3 van het Bal. Voor meer informatie kunt u bellen met de Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Vergunningen via telefoonnummer (070) 218 99 02 of de website raadplegen: www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html.

Aandachtspunten

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hangt-het-je-die-op/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- de eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;

- het beperken van de risico's van het plaatsen van zonnepanelen. Het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV) heeft een handreiking gepubliceerd waarin de risico's worden beschreven en hoe deze kunnen worden beperkt. U kunt het rapport downloaden via de site www.nipv.nl. Hier vindt u de rapportage 'Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen'. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker van het gebouw om deze risico's te accepteren of aanvullende voorzieningen te treffen.

Privaatrecht

- Wij adviseren u voorafgaand aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw initiatief en het huishoudelijk reglement van de VvE.
- Omdat de grond belast is met erfpacht, adviseren wij u de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht na te gaan. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: www.denhaag.nl/nl/erfpacht/erfpachtvoorwaarden.htm.
- Uw bouwplan is beoogd op gemeentegrond. Voor het gebruik hiervan en de verantwoordelijkheden over beheer, onderhoud en aansprakelijkheid zijn afspraken nodig, bijvoorbeeld in de vorm van een huur- of pachtovereenkomst. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag via telefoonnummer (070) 353 50 65.
- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Wij adviseren u contact op te nemen met de eigenaren van het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.

Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Het is verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:

- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of;
- instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

Overig

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- Als uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten. Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.
Stappenplan:
 1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
 2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
 3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.

Meer informatie kunt u vinden via www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/;

- Bij eventuele graafwerkzaamheden en grondverzet van verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).