



**Leidschendam-
Voorburg**

Behorende bij:

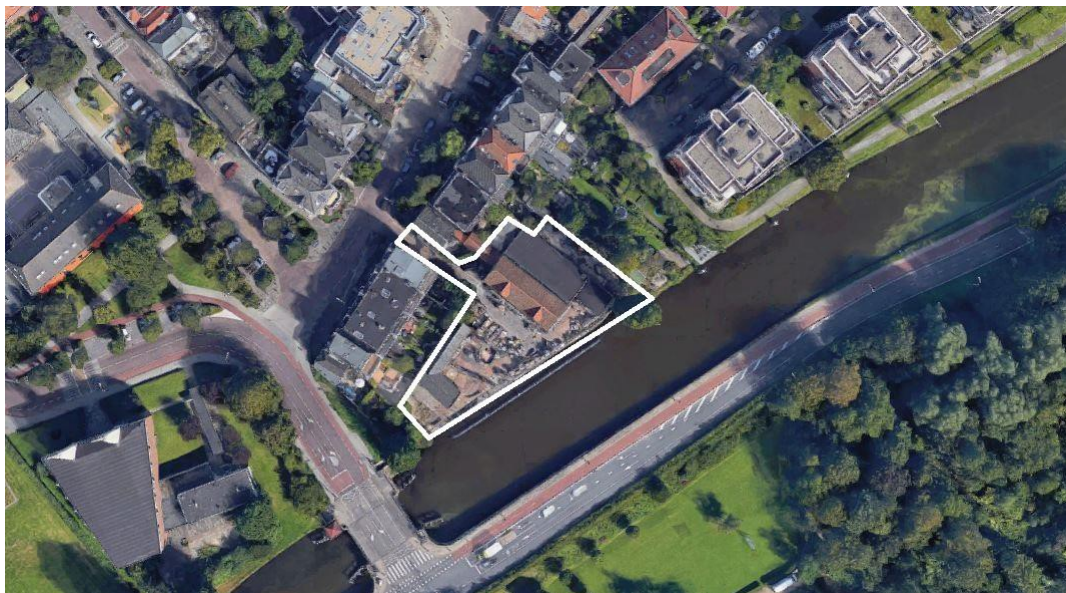
Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” kan slechts medewerking aan onderhavig project worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Besluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het oprichten van twee eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg.

Het raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.



Luchtfoto ontwikkellocatie



**Leidschendam-
Voorburg**



Artist impression nieuwe situatie vanaf de Vliet



Artist impression nieuwe situatie vanaf de Vliet



**Leidschendam-
Voorburg**



Aanzicht bestaande situatie vanaf de Vliet



Opzet verkaveling op locatie



**Leidschendam-
Voorburg**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteit:

- 1. Bouwen**, artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo;
- 2. Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde**, artikel 2.1, eerste lid, onder b, Wabo ([aanleggen](#));
- 3. Strijdig gebruik**, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo ([buitenplanse afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#));

Nr. 580452

Aanvraag

Op 18 oktober 2019 hebben wij [REDACTED] namens De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V., 't Vaartland 8, 2821 LH Stolwijk, een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeerplaatsen op eigen terrein. De ontsluiting van de bouwplots vindt plaats via de huidige toegang tussen de bestaande bebouwing aan het Westeinde.

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken integraal onderdeel uit van dit besluit:

Algemeen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Bouwen & Aanleggen

- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 580452 – Het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen, Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg

Strijdig gebruik

- document NL.IMRO.1916.Westeinde132-VG01_Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 30-11-2020



**Leidschendam-
Voorburg**

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare vorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op 5 augustus 2020 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 6 augustus 2020. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Gedurende de periode van terinzagelegging konden zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden gemaakt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht. Eén van de zienswijzen richtte zich met name op de bouw- en heimethode en de risico's tijdens de bouw (o.a. op schade aan omliggende woningen). Door zowel de gemeente als de aanvrager is aan de indiener van de zienswijze een nadere toelichting op de bouw- en heimethode gegeven, tevens is aangegeven op welke wijze de risico's zo klein mogelijk gehouden worden. Naar aanleiding van deze toelichting is deze zienswijze op 24 november 2020 ingetrokken.

De overige zienswijzen zijn door ons beoordeeld, maar hebben geen aanleiding gegeven om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. De weerlegging van de zienswijzen, verzonden aan de indieners, is als bijlage bijgevoegd en maakt integraal uit van dit besluit.

Motie warmtepompen

Op 9 maart 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de zienswijzennota en de voor vergunningverlening benodigde definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Hierbij is een motie aangenomen over de geluidsbelasting van de warmtepompen. De gemeenteraad heeft ons college opgeroepen zeker te stellen dat de bouwer de normen uit het Bouwbesluit hanteert die voor warmtepompen gelden vanaf april 2021.

Nu de aanvraag is ingediend in oktober 2019 zijn de eisen uit het Bouwbesluit 2012 zoals deze gelden ten tijde van indiening aanvraag van toepassing. Wij kunnen dan ook geen andere c.q. hogere eisen stellen dan de hierin opgenomen eisen.



**Leidschendam-
Voorburg**

Desalniettemin heeft de ontwikkelaar aangegeven bereid te zijn om te kiezen voor warmtepompen die qua geluidsbelasting voldoen aan de nieuwe eisen uit het Bouwbesluit zoals die gaan gelden vanaf 1 april 2021. Met deze toezegging van de ontwikkelaar wordt tegemoetgekomen aan de wens van de gemeenteraad om de warmtepompen te laten voldoen aan de normen uit het Bouwbesluit die gelden vanaf april 2021.

Beoordeling aanvraag – activiteit Bouwen en Strijdig gebruik

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Wabo.

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)

De aanvraag dient te voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Wij achten het aannemelijk dat met toepassing van artikel 1.12a en het stellen van nadere voorwaarden voldaan zal worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, voor zover de ingediende stukken een toets aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 mogelijk maken.

Uitgangspunten toetsing

Bij de toetsing van het bouwplan is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- *primaire gebruiksfunctie: Woonfunctie in woongebouw*
- *gehanteerd toetsniveau: Nieuwbouw volgens Bouwbesluit 2012*
- *risicoclassificering bouwwerk: Laag*

In ons besluit, alsmede in de bijlagen, zijn voorschriften vermeldt waaraan voldoen dient te worden dan wel voorafgaande aan de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aannemelijk gemaakt dient te worden dat hieraan voldaan wordt.

In bijlage C onder “Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 - SPECIFIEK” wordt nader ingegaan op voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel b)

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de bouwverordening Leidschendam-Voorburg voor zover die van toepassing zijn op de aanvraag.

Na sanering van de circa 16 m³ sterk verontreinigde grond met minerale olie op het zuidwestelijk terreindeel en de circa 7,5 m³ sterk verontreinigde grond met lood op het middenterrein zijn er geen milieu-hygiënische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan en gebruik te verwachten.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.4 nader op ingegaan.

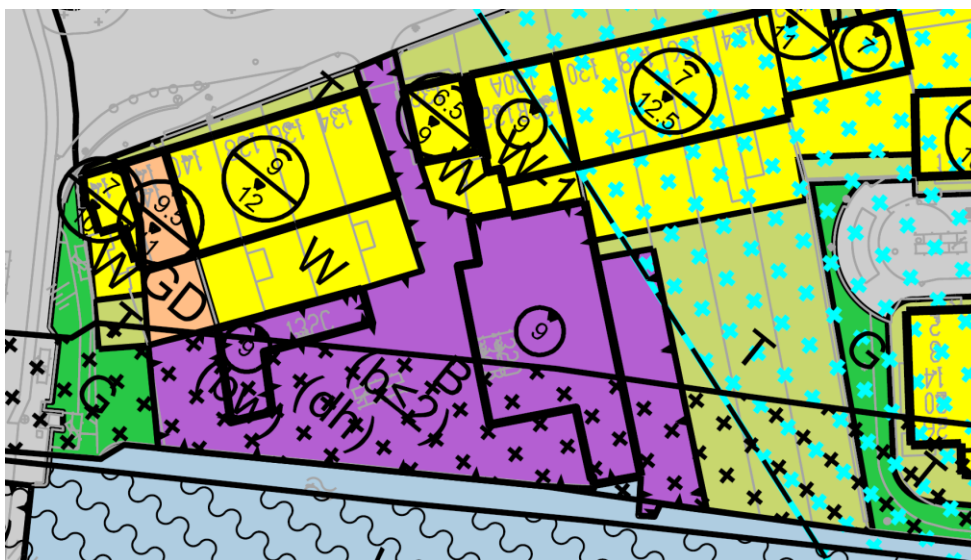


**Leidschendam-
Voorburg**

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel c)

Op de aanvraag is het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” van toepassing. De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft de bestemmingen:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| - Bedrijf (B) | – artikel 3 |
| - Waarde – Archeologie 3 | – artikel 28 |
| - Waarde – Cultuurhistorie | – artikel 29 |



Fragment verbeelding

De aanvraag is in strijd met artikel 3 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo en voor zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

Bedrijf (B)

Overeenkomstig artikel 3.1.1 zijn de voor “Bedrijf” aangewezen gronden bestemd voor:

- bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende tot ten hoogste de categorie zoals die op de verbeelding is aangegeven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- bedrijfsgebonden detailhandel;
- een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw);
- detailhandel in sierbestrating en tuinmaterialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dh);



**Leidschendam-
Voorburg**

Overeenkomstig artikel 3.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. voor zover de in artikel 3.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor 'Vrijwaringszone - straalpad' en/of 'Vrijwaringszone - landgoedbiotoop', is daarbij tevens het bepaalde in artikel 34.6 en/of 34.7 van toepassing.

Onderhavig bouwplan voldoet niet aan voornoemde bepaling omdat enerzijds met de twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen een woonfunctie wordt gerealiseerd en anderzijds de twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen buiten het bouwvlak op de bestemmingsplankaart worden opgericht.

In de Ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 1.3 nader op ingegaan.

Waarde – Archeologie 3

Overeenkomstig artikel 28.1.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 28.2.1 mag ter plaatse van de in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' bedoelde gronden niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Gelet op het gestelde in artikel 28.4.1, juncto artikel 28.4.2 is voor het bouwplan een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit "het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden".



**Leidschendam-
Voorburg**

Gelet op het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan vanuit oogpunt van archeologie onder voorwaarden ingestemd worden met de in het rapport vermelde bevindingen en conclusies. Er zijn dan ook, met inachtneming van de in bijlage F gestelde voorwaarden, geen archeologische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan te verwachten.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.3 nader op ingegaan.

Overwegingen over ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante aspecten om af te wijken van het bestemmingsplan naar onze mening volledig toegelicht. Wij onderschrijven de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing, zoals ook wordt bevestigd in het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A).

De ruimtelijke onderbouwing geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Hogere grenswaarde

Gelet op de locatie nabij doorgaande verkeerswegen dient voor het bouwplan een hogere grenswaarde voor het wegverkeer te worden vastgesteld. Het akoestisch onderzoek (Westeinde 132b, 2275 AH Voorburg, Akoestisch Onderzoek V1.0, 31 januari 2017, het Geluidburo, kenmerk 2275 AH-132b WO 001 31.01.2017 V1.0), alsmede het aanvullend akoestisch onderzoek (Westeinde 132b, 2275 AH Voorburg, Aanvullend akoestisch onderzoek, 17 december 2019, het Geluidburo, kenmerk 2275 AH-132B B001. 16-12-2019 V1.0), gaan hier nader op in.

In het akoestisch onderzoek is aannemelijk gemaakt dat geen doelmatige maatregelen voorhanden zijn aan de bron of in het overdrachtsgebied waarmee de geluidbelasting op die gevels kan worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde niet.

Het verzoek om hogere grenswaarden voldoet aan ons beleid, zoals nader gemotiveerd in het definitieve besluit hogere grenswaarden en welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.5 nader op ingegaan.

Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A), geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.



**Leidschendam-
Voorburg**

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)

De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 25 februari 2020 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand, indien in het metselwerk een verbijzondering wordt aangebracht door bijvoorbeeld in het verticale metselwerk een terugliggende lintvoeg en een vlakliggende stootvoeg toe te passen. Op locatie dient voor uitvoering het door aanvrager toe te passen voorstel door de commissie te worden gekeurd.

Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat de aanvraag voldoet aan artikel 12a van de Woningwet.

Beoordeling aanvraag – activiteit Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.11 van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2:11, eerste lid)

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt geweigerd, indien het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de uit te voeren grondwerkzaamheden is gelegen in het bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” in de bestemming “Waarde - Archeologie 3” (artikel 28).

Overeenkomstig artikel 28.1.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 28.2.1 mag ter plaatse van de in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' bedoelde gronden niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.



**Leidschendam-
Voorburg**

Gelet op het gestelde in artikel 28.4.1, juncto artikel 28.4.2 is voor het bouwplan een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit “het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden”.

Gelet op het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan vanuit oogpunt van archeologie onder voorwaarden ingestemd worden met de in het rapport vermelde bevindingen en conclusies. Er zijn dan ook, met inachtneming van de in bijlage F gestelde voorwaarden, geen archeologische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan te verwachten.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.3 nader op ingegaan.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en b, en artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo besluiten wij:

1. aan [REDACTED] De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 3 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg toe te staan;
2. aan [REDACTED] De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van diverse grondwerkzaamheden op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg, overeenkomstig de in bijlage F genoemde voorschriften en/of verplichtingen;
3. aan [REDACTED] De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen;



**Leidschendam-
Voorburg**

4. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het bouwveiligheidsplan, met bijbehorende bouwplaatsinrichtingstekening, is goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van bouw- en/of constructieve werkzaamheden dienen te worden aangeleverd (zie bijlage D);
5. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende constructie-technische bescheiden (UITVOERINGSFASE) door ons college zijn goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
 - a. monitoringsplan, inclusief locatietekening peilbuizen c.q. trillingsmeters;
 - b. bouwput- en bemalingsplan, voor zover van toepassing;
 - c. (definitief) funderingsadvies met berekening paal draagvermogen;
 - d. palenplan, paalberekening(en) en paalwapeningstekeningen;
 - e. resultaten van het heiwerk (doormeting indien van toepassing);
 - f. stabiliteits- en gewichtsberekeningen;
 - g. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de funderingen;
 - h. constructieve tekeningen en berekeningen van de begane grondvloeren;
 - i. constructieve tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloeren;
 - j. constructieve tekeningen en berekeningen van de dakconstructies;
 - k. constructieve tekeningen en berekeningen van de (prefab) betonwanden, betonconstructies, betontrappen, inclusief wapening;
 - l. constructieve tekeningen en berekeningen van de staalconstructies;
 - m. constructieve tekeningen en berekeningen van houtconstructies;
 - n. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de vloerafscheidingen
 - o. constructieve tekeningen en berekeningen van overige, niet genoemde constructieonderdelen;
 - p. capaciteitsberekeningen van de hemelwaterafvoeren en nooduitlaten / noodafvoeren (spuwers);
6. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende bouwtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
 - a. bemonstering van toe te passen gevelmaterialen;
 - b. certificaten waaruit blijkt dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;
 - c. nadere bouwtechnische specificaties van de toe te passen PV-panelen met minimaal piekvermogen van 300 Wp/paneel;



**Leidschendam-
Voorburg**

- d. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport_Bouwbesluittoetsingen - appartementengebouw, d.d. 27-02-2020, van S&W Consultancy;
- e. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport_Bouwbesluittoetsingen - tweekappers, d.d. 27-02-2020, van S&W Consultancy;

KOMO-attesten

- f. KOMO-attest van de (prefab) begane grondvloer;
 - g. KOMO-attest van de (prefab) gevelelementen;
 - h. KOMO-attest van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar welke soort, type en dikte wordt toegepast;
 - i. KOMO-attest(en) van de geluidwerende geluidroosters in toegangsdeuren van de verblijfsruimten, indien van toepassing;
7. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende brandtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
- a. productcertificaat van de toe te passen panieksluitingen c.q. paniekbetog;
 - b. technische gegevens van de toe te passen woningsprinkler;

KOMO-attesten

- c. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de leidingdoorvoeren, inclusief brandmanchetten, welke door een brandwerende wand-, plafond- of vloerconstructie gaan, waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
 - d. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende kozijn- en deurconstructie(s), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
 - e. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende beglazing(en), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
8. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende installatietechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
- a. leidingplan riolering, uitvoeringsfase;
 - b. leidingplan mechanische ventilatie, uitvoeringsfase.



**Leidschendam-
Voorburg**

9. dat gedurende het bouwproces ten behoeve de controletoeets van de Energieprestatie, foto's van de thermische schil en de installaties ter goedkeuring worden aangeleverd (zie bijlage E);
10. dat na gereedmelding van het werk door een door de afdeling Handhaving aanvaarde deskundige instantie of persoon, in het bijzijn van een inspecteur van de afdeling Handhaving, de navolgende metingen dienen te worden verricht:
 - a. geluidsmetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.1 en afdeling 3.4 van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan;
 - b. ventilatiemetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.6 van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan;
 - c. blowerdoortest (Qv10-meting), waaruit blijkt dat de luchtdichtheid van de woningen overeenkomt met de gehanteerde waarde uit de EPC-berekening, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving;
 - d. infraroodmetingen van de uitwendige vloer-, gevel- en dakconstructies, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving.

Leidschendam, 23 maart 2021

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg


Hoofd Klantcontactcentrum



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

A. Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen, alsmede bijbehorende bouwwerken.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere (functionele) onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Functioneel

Gelet op aard en omvang van de strijdigheden als geheel kan een omgevingsvergunning voor de activiteit “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Daarbij kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken op voorwaarde dat:

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
- de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat

De ingediende aanvraag, met inbegrip van de daarbij toegevoegde GRO, is beoordeeld op alle aspecten die relevant zijn voor de toets aan de hand van het criterium “goede ruimtelijke ordening”.

3. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten

Het plan is voor elk kwalitatief-ruimtelijk deelaspect beoordeeld en aanvaardbaar bevonden. Het eindadvies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening luidt voor deze aanvraag dan ook dat er medewerking kan worden verleend. Voor de motivering per deelaspect wordt verwezen naar bijgevoegde en gewaarmerkte GRO, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

4. Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de herontwikkeling van de betreffende locatie is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar gesloten. Het betreft hier een private bouwontwikkeling op eigen grond, waarbij de gemeente geen extra kosten maakt anders dan gemeentelijke inspanningskosten die via de legesverordening worden gedekt. Door middel van den anterieure overeenkomst wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

B. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 – ALGEMEEN

Wij wijzen u op artikelen 1.16, 1.23, 1.25 en 8.2 t/m 8.8 van het Bouwbesluit 2012 die u, voor zover van toepassing, een aantal verplichtingen oplegt die u in acht behoort te nemen tijdens de bouw en het sloopterrein. Deze artikelen luiden:

Artikel 1.16 – Zorgplicht

Lid 1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in [hoofdstuk 6](#) van dit besluit:

- a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
- b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en
- c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Lid 2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op grond van dit besluit een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Artikel 1.23 – Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.25 – Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Aan de Afdeling Handhaving dient vergunninghouder schriftelijk en/of telefonisch kennis te geven van de volgende zaken en op de volgende tijden:

- ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
- de aanvang van het heien van funderingspalen, waaronder ook de proefpalen, ten minste twee werkdagen van te voren per telefoon;
- voorgenomen storten van beton, ten minste één werkdag van te voren per telefoon;
- gereedkomen van putten en van grondrioleringswerkzaamheden,



**Leidschendam-
Voorburg**

terstond na gereedkomen per telefoon, waarbij deze niet aan het oog mogen worden onttrokken gedurende ten minste twee werkdagen na de kennisgeving;

- ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend

U kunt de aanvang- en gereedmelding digitaal doen op www.lv.nl/begin-en-einde-werkzaamheden-melden. Vermeld hierbij s.v.p. ons kenmerk.

Artikel 8.2 – veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3 – Geluidhinder

Lid 1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Lid 2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3						
Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Lid 3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Lid 4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in [titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht](#) heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd



**Leidschendam-
Voorburg**

gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Artikel 8.4 – Trillingshinder

Lid 1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in [artikel 1](#) van de [Wet geluidhinder](#) en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het [Besluit geluidhinder](#) niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in [tabel 4](#) van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

Lid 2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8.5 – Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Artikel 8.6 – Grondwaterstand

Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Artikel 8.8 – Afvalscheiding

Lid 1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

Lid 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.



Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

C. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 - SPECIFIEK

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012, voor zover de ingediende gegevens en bescheiden dit mogelijk maakten. Naar aanleiding van onze toets vragen wij uw aandacht voor het volgende. Uit de door u overlegde gegevens en bescheiden is niet (of niet geheel) na te gaan of aan de volgende artikelen uit het Bouwbesluit zal worden voldaan (terwijl u hiertoe wel bent verplicht).

1. Sterkte bij brand (Bouwbesluit afdeling 2.2)

Op grond van artikel 2.9, eerste lid, Bouwbesluit 2012 kan een te bouwen bouwwerk bij brand gedurende redelijke tijd worden verlaten en doorzocht, zonder dat er gevaar voor instorting is.

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, Bouwbesluit 2012 bezwijkt een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, niet binnen 30 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

Op grond van artikel 2.10, tweede lid, Bouwbesluit 2012 bezwijkt een bouwconstructie bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen de in tabel 2.10.1 aangegeven tijdsduur door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment. Voor zover dat brandcompartiment een woonfunctie is, geldt dit niet voor een bouwconstructie van een aan dat brandcompartiment grenzend subbrandcompartiment of grenzende buitenruimte.

Tabel 2.10.1

woonfunctie	tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken in minuten
Indien geen vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7 m boven het meetniveau	60
Indien een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7 m en geen vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 13 m boven het meetniveau	90
Indien een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 13 m boven het meetniveau	120



**Leidschendam-
Voorburg**

De twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

In hoofdstuk 2 van rapport 2190754, versie1_Rapportage brandveiligheid, d.d. 13-09-2019, van S&W Consultancy wordt aangegeven dat brandwerendheid van de hoofddraagconstructie minimaal 60 minuten bedraagt, aangezien het hoogst gelegen verblijfsgebied is gelegen op 6,4 meter boven meetniveau. Hiermee wordt aan bovengenoemde eisen voldaan.

2. *Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan (Bouwbesluit afdeling 2.3, nieuwbouw)*

Op grond van artikel 2.16, eerste lid, Bouwbesluit 2012 bevat een te bouwen bouwwerk voorzieningen waardoor het vallen van een vloer, een trap en een hellingbaan zo veel mogelijk wordt voorkomen.

Op grond van artikel 2.17, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een voor personen bestemde vloer bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water.

Op grond van artikel 2.18, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een vloerafscheiding als bedoeld in artikel [2.17, eerste lid](#), een hoogte van ten minste 1 m, gemeten vanaf de vloer.

Op grond van artikel 2.19, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een afscheiding als bedoeld in artikel [2.17](#) geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan de in tabel 2.16 aangegeven diameter (eis bol < 0,2 m).

Op grond van artikel 2.19, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft in afwijking van het eerste lid een afscheiding als bedoeld in artikel [2.17](#) tot een hoogte van 0,7 m boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,1 m.

Op grond van artikel 2.20, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een afscheiding als bedoeld in [artikel 2.17](#) of een constructieonderdeel dat, installatie die of onderdeel van een installatie dat aan of naast een dergelijke afscheiding is geplaatst, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan.

De vloer-, balkon- en (dak)terrasafscheidings dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals nader uitgewerkt in tekeningen:

- B01_Gevels - appartementen type C, D, E en F, d.d. 24-02-2020
- B04_Gevels en doorsnede - tweekapper type A en B, d.d. 16-03-2020
- D-01 t/m D-09_Principedetails, d.d. 26-02-2020



**Leidschendam-
Voorburg**

3. *Beperking van het ontwikkelen van brand en rook (Bouwbesluit afdeling 2.9, nieuwbouw)*

Op grond van artikel 2.66, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een te bouwen bouwwerk zodanig dat brand en rook zich niet snel kunnen ontwikkelen.

Op grond van artikel 2.67, eerste lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens [NEN-EN 13501-1](#).

Op grond van artikel 2.68, eerste lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens [NEN-EN 13501-1](#).

Op grond van artikel 2.68, tweede lid, Bouwbesluit 2012 voldoet het deel van een zijde van een constructieonderdeel dat grenst aan de buitenlucht en hoger ligt dan 13 m, aan brandklasse B, bepaald volgens [NEN-EN 13501-1](#).

Op grond van artikel 2.68, derde lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht, van een bouwwerk waarvan een voor personen bestemde vloer ten minste 5 m boven het meetniveau ligt, vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van ten minste 2,5 m aan brandklasse B, bepaald volgens [NEN-EN 13501-1](#).

Op grond van artikel 2.68, vierde lid, Bouwbesluit 2012 zijn het eerste tot en met derde lid niet van toepassing op de bovenzijde van een dak.

Op grond van artikel 2.68, vijfde lid, Bouwbesluit 2012 voldoet in afwijking van het eerste tot en met derde lid een deur, een raam, een kozijn en een daaraan gelijk te stellen constructieonderdeel aan brandklasse D, bepaald volgens [NEN-EN 13501-1](#).

Op grond van artikel 2.69, eerste lid, Bouwbesluit 2012 geldt in afwijking van artikel [2.67](#) voor de bovenzijde van een vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de binnenlucht rookklasse s1_{fl} en de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, beide bepaald volgens [NEN-EN 13501-1](#).

Op grond van artikel 2.69, tweede lid, Bouwbesluit 2012 geldt in afwijking van de artikel [2.68](#) voor een bovenzijde van een vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de buitenlucht de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens [NEN-EN 13501-1](#).

De constructieonderdelen aan binnen- en buitenzijde van de twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van rapport 2190754, versie1_Rapportage brandveiligheid, d.d. 13-09-2019, van S&W Consultancy.

Dit betekent dat de toe te passen materialen dienen te voldoen aan onderstaande brandklassen.



**Leidschendam-
Voorburg**

Tabel met de vereiste brandklasse van constructieonderdelen per functie

zijde grenzend aan de	binnenlucht			buitenlucht*			bovenzijde		
	extra beschermde vluchtroute	beschermde vluchtroute	overig	extra beschermde vluchtroute	beschermde vluchtroute	overig	extra beschermde vluchtroute	beschermde vluchtroute	overig
Woonfunctie in een woongebouw	B	B	D	C	C	D	C _{fi}	C _{fi}	D _{fi}
Andere woonfunctie	B	D	D	C	D	D	C _{fi}	D _{fi}	D _{fi}

** Let op, volgens de NEN6068 moet bij de bepaling van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen brandcompartimenten, de bouwmaterialcombinaties aan de buitenzijde voor 95 % voldoen aan brandklasse B. Uitgangspunt is dat branduitbreiding via de spouw niet mogelijk is.*

4. Beperking van uitbreiding van brand (Bouwbesluit afdeling 2.10, nieuwbouw)

Op grond van artikel 2.81, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een te bouwen bouwwerk zodanig dat de kans op een snelle uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt. Op grond van artikel 2.84, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is de volgens [NEN 6068](#) bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift ten minste 60 minuten.

De vier appartementen in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van rapport 2190754, versie1_Rapportage brandveiligheid, d.d. 13-09-2019, van S&W Consultancy.

Mogelijke verticale brandoverslag tussen de appartementen c.q. brandcompartimenten onderling dient getoetst te worden met een brandoverslagberekening volgens NEN 6068. Een brandoverslagberekening volgens NEN 6068 is voor het appartementengebouw niet opgesteld, aangezien de ontwikkelaar gekozen heeft voor de toepassing van een woningsprinkler om eventuele brandoverslag bij calamiteiten te



**Leidschendam-
Voorburg**

voorkomen. Nu de Veiligheidsregio Haaglanden heeft ingestemd met deze oplossing wordt voorzien in een afdoende en gelijkwaardige oplossing.

Nog aan te leveren:

- technische gegevens van de toe te passen woningsprinkler

5. *Inbraakwerendheid (Bouwbesluit afdeling 2.15)*

Op grond van artikel 2.129, eerste lid, Bouwbesluit 2012 biedt een te bouwen woonfunctie, niet zijnde een woonwagen, weerstand tegen inbraak.

Op grond van artikel 2.130 Bouwbesluit 2012 hebben deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens [NEN 5087](#) bereikbaar zijn voor inbraak, een volgens [NEN 5096](#) bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.

De buitendeuren, ramen en gevelkozijnen, die bereikbaar zijn voor inbraak, dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

6. *Bescherming tegen geluid van installaties, nieuwbouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.2)*

Op grond van artikel 3.7, eerste lid, Bouwbesluit 2012 biedt een te bouwen bouwwerk bescherming tegen geluid van installaties.

Op grond van artikel 3.9, tweede lid, Bouwbesluit 2012 veroorzaakt een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmteterugwinning in een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte van de gebruiksfunctie een volgens [NEN 5077](#) bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste de in tabel 3.7 aangegeven waarde.

Per 1 april 2021 zal artikel 3.9, tweede lid, tekstueel worden gewijzigd. Daarnaast is een nieuw derde lid toegevoegd dat luidt: *Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, internetuitgave 2004.*

Dit nieuwe artikel gold niet ten tijde van de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning. Echter heeft de ontwikkelaar aangegeven aan het per 1 april 2021 geldende lid te gaan voldoen.



**Leidschendam-
Voorburg**

7. Beperking van galm (Bouwbesluit afdeling 3.3)

Op grond van artikel 3.12, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen woongebouw in een gemeenschappelijke verkeersruimte een zodanige geluidsabsorptie, dat geluidhinder door galm wordt beperkt.

Op grond van artikel 3.13 Bouwbesluit 2012 heeft een besloten gemeenschappelijke verkeersruimte voor het ontsluiten van een woonfunctie die grenst aan een niet-gemeenschappelijke ruimte van een woonfunctie, een volgens [NEN-EN 12354-6](#) bepaalde totale geluidsabsorptie met een getalswaarde, uitgedrukt in m^2 , die niet kleiner is dan 1/8 van de getalswaarde van de inhoud van die ruimte, uitgedrukt in m^3 , in elk van de octaafbanden met middenfrequenties van 250, 500, 1.000 en 2.000 H

[De gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuisen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in hoofdstuk 3 van rapport 2190754, versie 1.0_Beperking van galm, d.d. 26-02-2020, van S&W Consultancy.](#)

8. Geluidwering tussen ruimten, nieuwbouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.4)

Op grond van artikel 3.15, eerste lid, Bouwbesluit 2012 biedt een te bouwen bouwwerk bescherming tegen geluidsoverlast tussen gebruiksfuncties en tussen ruimten in een woonfunctie voor zover in het bouwwerk een woonfunctie ligt.

Op grond van artikel 3.16, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is het volgens [NEN 5077](#) bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel niet kleiner dan 52 dB.

Op grond van artikel 3.16, tweede lid, Bouwbesluit 2012 is het volgens [NEN 5077](#) bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op een ander perceel niet kleiner dan 47 dB.

Op grond van artikel 3.16, derde lid, Bouwbesluit 2012 is het volgens [NEN 5077](#) bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie op hetzelfde perceel niet groter dan de in tabel 3.15 aangegeven waarde.

Op grond van artikel 3.16, vierde lid, Bouwbesluit 2012 is het volgens [NEN 5077](#) bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op hetzelfde perceel niet groter dan de in tabel 3.15 aangegeven waarde.

[De naast c.q. boven elkaar gelegen woonfuncties dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)



**Leidschendam-
Voorburg**

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

Spleten onder de toegangsdeuren van verblijfsruimten ≥ 2 cm onder zijn in verband met de geluidwering niet toegestaan. Hier dienen geluidwerende deurroosters toegepast worden.

Aandachtspunten - algemeen

- Indien een ander materiaal voor de ankerloze spouwmuur toegepast wordt dan waarvoor vergunning is verleend, dienen gewijzigde tekeningen ter goedkeuring ingediend worden bij het bevoegd gezag.
- geluidwering van woningscheidende vloeren ter plaatse van de isokorf / prefab-balkons
- geluidwering van woningscheidende wanden ter plaatse van containerruimte en bergingen

Aandachtspunten – zwevende dekvloer

- Oneffenheden in de draagvloer mogen niet hoger zijn dan 0,3 maal de dikte van de verende laag in onbelaste toestand. Het aanbrengen van een uitvlaklaag kan wenselijk zijn;
- De platen van de verende laag moeten goed op elkaar en op de kantstroken aansluiten;
- Op de verende laag moet een waterdichte laag worden aangebracht (bijv. 0,2 mm folie).
- Breng folie zorgvuldig aan, zodanig dat lekwater niet in het isolatiemateriaal dringt.
 - overlapping foliebanen tenminste 80 mm en naden aftapen
 - folie opzetten tegen de kantstrook
- De dekvloer dient een massa te bezitten van tenminste 85 kg/m² (anhydriet) resp. 125 kg/m² (zandcement).
- Vermijd koppelingen tussen dekvloer en constructievloer en breng de randstroken zorgvuldig aan.
- Kantstroken met een dikte van ten minste 5 mm en een dynamische stijfheid van minimaal 100 MN/m³ moeten worden toegepast tussen de dekvloer en het opgaande werk. De kantstroken moeten minimaal 30 mm uitzetten boven de bovenzijde van de dekvloer. De kantstroken kunnen op de eventuele uitvlaklaag worden gesitueerd.
 - Breng de kantstroken zo kort mogelijk voor het aanbrengen van de dekvloer aan om beschadiging te voorkomen
 - De kantstroken moeten bij voorkeur in een zo laat mogelijk stadium worden afgesneden.
- geluidwering van woningscheidende vloeren ter plaatse van de isokorf / prefab-
- Dragende binnenwanden op de draagvloer plaatsen, zwevende vloeren vervolgens tussen wanden aanbrengen.



**Leidschendam-
Voorburg**

- Schachtwanden niet op de zwevende vloer plaatsen.
- Leidingdoorvoeren niet zonder voorzieningen aanstorten. In mantelbuis en kantstrook aanbrengen.
- Harde vloerafwerkingen (parket, tegels e.d.) mogen het opgaande werk niet raken (ca. 10mm vrijhouden). Ook de plinten moeten worden vrijgehouden van de harde vloerafwerking.

Uitvoeringscontrole voor aanbrengen zwevende dekvloer

Voor het aanbrengen van de dekvloer dient er een controle door de afdeling Handhaving worden uitgevoerd, daar:

- Contactbruggen zijn nog zichtbaar en te herstellen
- Verend pakket, folie, kantstroken, leidingen zijn nog zichtbaar en te controleren.

9. *Wering van vocht (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.5)*

Op grond van artikel 3.20, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk zodanige scheidingsconstructies dat de vorming van allergenen door vocht in verblijfsgebieden, toiletruimten en badruimten voldoende wordt beperkt.

Op grond van artikel 3.21, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, bepaald volgens [NEN 2778](#), waterdicht.

Op grond van artikel 3.21, vierde lid, Bouwbesluit 2012 vormt een constructie die de scheiding tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de specifieke lucht volumestroom naar het verblijfsgebied, de toiletruimte of de badruimte, heeft een volgens [NEN 2690](#) bepaalde, specifieke lucht volumestroom van ten hoogste $20 \cdot 10^{-6} \text{ m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{s})$.

De aan te brengen scheidingsconstructies in de sanitaire ruimten dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Aandachtspunten

- pas een vormvast, van een tochttring en een luikring voorzien, kruipluik toe;
- pas een goede luchtdichte meterkastbodempluik toe;
- zorg voor zorgvuldige afdichtingen van de doorvoeren door de bodem van de meterkast.

10. *Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6, nieuwbouw)*

Op grond van artikel 3.28, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.



**Leidschendam-
Voorburg**

Op grond van artikel 3.29, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een verblijfsgebied een voorziening voor luchtverversing met een volgens [NEN 1087](#) bepaalde capaciteit van ten minste 0,9 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.

Op grond van artikel 3.29, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een verblijfsruimte een voorziening voor luchtverversing met een volgens [NEN 1087](#) bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.

Op grond van artikel 3.29, zesde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een toiletruimte een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s, bepaald volgens [NEN 1087](#).

Op grond van artikel 3.29, zevende lid, Bouwbesluit 2012 heeft een badruimte een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s, bepaald volgens [NEN 1087](#).

Op grond van artikel 3.32, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een ruimte met een opstelplaats voor een gasmeter een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens [NEN 1087](#) bepaalde capaciteit van ten minste 1 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte, met een minimum van 2 dm³/s.

[Verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten, badruimten en meterruimten in het appartementencomplex dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in hoofdstuk 4 van rapporten van S&W Consultancy:](#)

- [2190754, versie 1.1_Bouwbesluittoetsingen - appartementengebouw, d.d. 27-02-2020](#)
- [2190754, versie 1.2_Bouwbesluittoetsingen - tweekappers, d.d. 27-02-2020](#)

[Spleten onder deuren \(overstroomvoorzieningen\)](#)

[De aangegeven hoogten van de spleten onder de deuren dienen gehaald te worden in de bewoonde situatie \(dus als de vloerbedekking, e.d. aanwezig is\).](#)

[Alle betrokken partijen uit de bouwkolom dienen op de hoogte te zijn van de eisen die gesteld worden aan de overstroomvoorzieningen \(als de vloerbedekking e.d. gelegd is\).](#)

[De bewoners dienen daarnaast op de hoogte gesteld te worden van het belang van de overstroomvoorzieningen; deze mogen niet geblokkeerd worden in de gebruiksfase door hoge vloerbedekking of het plaatsen van een tochtstrip.](#)

[Spleten onder de toegangsdeuren van verblijfsruimten \$\geq 2\$ cm onder zijn in verband met de geluidwering niet toegestaan. Hier dienen geluidwerende deurroosters toegepast worden.](#)

[Nog aan te leveren:](#)

- [leidingplan mechanische ventilatie, Uitvoeringsfase. Inclusief opgaaf capaciteit van de inblaas- en afvoerventielen en opgaaf hoogte overstroomvoorzieningen.](#)



11. Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6)

Op grond van artikel 3.28, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

Op grond van artikel 3.32, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gemeenschappelijke verkeersruimte een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens [NEN 1087](#) bepaalde capaciteit van ten minste 0,5 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte.

Op grond van artikel 3.34, derde lid, Bouwbesluit 2012 vindt de toevoer van verse lucht naar een gemeenschappelijke verkeersruimte rechtstreeks van buiten plaats. Afvoer van binnenlucht uit een dergelijke ruimte vindt rechtstreeks naar buiten plaats.

De gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in hoofdstuk 4 van rapport 2190754, versie 1.1_Bouwbesluittoetsingen - appartementengebouw, d.d. 27-02-2020, van S&W Consultancy.

Nog aan te leveren:

- leidingplan mechanische ventilatie, Uitvoeringsfase. Inclusief opgaaf capaciteit van de inblaas- en afvoerventielen en opgaaf hoogte overstroomvoorzieningen.

Aandachtspunten

- 100% van de vereiste ventilatiecapaciteit van een gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen dient rechtstreeks van buiten te komen. Dit geldt ook voor de afvoer van binnenlucht.

12. Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6)

Op grond van artikel 3.28, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

Op grond van artikel 3.32, derde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een schacht voor een lift een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens [NEN 1087](#) bepaalde capaciteit van ten minste 3,2 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die liftschacht.

Op grond van artikel 3.34, vierde lid, Bouwbesluit 2012 vindt de toevoer van verse lucht naar een schacht voor een lift rechtstreeks van buiten plaats, of via de liftmachineruimte van buiten. Afvoer van binnenlucht uit een dergelijke ruimte vindt rechtstreeks naar buiten plaats, of via de liftmachineruimte naar buiten.



**Leidschendam-
Voorburg**

De liftschacht in het appartementengebouw dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in hoofdstuk 4 van rapport 2190754, versie 1.1_Bouwbesluittoetsingen - appartementengebouw, d.d. 27-02-2020, van S&W Consultancy.

Aandachtspunten

- 100% van de vereiste ventilatiecapaciteit van een liftschacht dient rechtstreeks van buiten te komen, of via de liftmachineruimte van buiten. Dit geldt ook voor de afvoer van binnenlucht. Bij ventilatie via de liftmachineruimte moet deze dan in directe verbinding met de buitenlucht staan (al dan niet via een kanalsysteem).

13. *Energiezuinigheid, nieuwbouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 5.1)*

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is en te bouwen bouwwerk energiezuinig.

Op grond van artikel 5.2, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie een [volgens NEN 7120 bepaalde energieprestatiecoëfficiënt](#) van ten hoogste de in tabel 5.1 aangegeven waarde (woonfunctie < 0,4).

Op grond van artikel 5.3, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een verticale uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, een volgens [NEN 1068](#) bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde (woonfunctie > 4,5 m²K/W).

Op grond van artikel 5.3, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een horizontale of schuine uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, een volgens [NEN 1068](#) bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde (woonfunctie > 6,0 m²K/W).

Op grond van artikel 5.3, derde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een constructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de warmteweerstand, een volgens [NEN 1068](#) bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde (woonfunctie > 3,5 m²K/W).

De geschakelde eengezinswoningen en de vier appartementen in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in hoofdstuk 6 van rapporten van S&W Consultancy:

- 2190754, versie 1.1_Bouwbesluittoetsingen - appartementengebouw, d.d. 27-02-2020
- 2190754, versie 1.2_Bouwbesluittoetsingen - tweekappers, d.d. 27-02-2020



**Leidschendam-
Voorburg**

Aandachtspunten

1. Opnameprotocol Energieprestatie

De aanvrager dient ten behoeve de controle van de Energieprestatie gedurende het bouwproces foto's van de thermische schil en de te plaatsen installaties in te dienen bij het bevoegd gezag.

2. Tussentijdse controle:

- de benodigde kier- en naaddichtingen dienen tijdens de uitvoering gecontroleerd te worden;
- de benodigde Rc-waarde(n) dient tijdens de uitvoering gecontroleerd te worden door de controle van de dikte van het isolatiemateriaal en de lambda-waarde;
- er dient gecontroleerd te worden of de isolatie a) goed aansluit, zowel onderling als op het binnenspouwblad en b) ver genoeg doorloopt;
- er dient dagelijks gecontroleerd te worden of de te plaatsen isolatie toereikend afgedekt is om te voorkomen dat dit nat kan worden;
- er dient gecontroleerd te worden of de toegepaste glassoort(en) en kozijnen (typeaanduiding zoals aangegeven in de spouw van het glas of stickers) overeenkomen met de uitgangspunten van de EPC-berekening(en);

3. Eindcontrole

Voor alle te plaatsen toestellen (verwarming, tapwater, ventilatie, etc.) dient nagegaan te worden of deze daadwerkelijk geplaatst c.q. aangesloten zijn overeenkomstig de uitgangspunten van de EPC-berekening(en).

- er dient speciale aandacht besteed te worden aan toestellen waarbij kwaliteitsverklaringen gebruikt zijn om een beter rendement te claimen;
- als een toestel van ander fabricaat geplaatst wordt dan in de EPC-berekening(en) is aangegeven, dan dient de kwaliteitsverklaring van het betreffende toestel ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

14. Verlichting, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.1)

Op grond van artikel 6.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk een zodanige verlichtingsinstallatie dat het bouwwerk veilig kan worden gebruikt en verlaten.

Op grond van artikel 6.2, vierde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute of beschermde route voert een verlichtingsinstallatie die een op een vloer, een tredevlak of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.

Op grond van artikel 6.4, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een verlichtingsinstallatie als bedoeld in de artikelen 6.2 en 6.3 aangesloten op een voorziening voor elektriciteit als bedoeld in artikel 6.8.



**Leidschendam-
Voorburg**

De aan te brengen verlichtingsinstallaties in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 7 van rapport 2190754, versie1_Rapportage brandveiligheid, d.d. 13-09-2019, van S&W Consultancy.

15. Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.2)

Op grond van artikel 6.7, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk met een voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie een veilige voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie.

Op grond van artikel 6.8, eerste lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een voorziening voor elektriciteit aan:

- a. [NEN 1010 bij lage spanning](#), en
- b. [NEN-EN-IEC 61936-1](#) en [NEN-EN 50522](#), bij hoge spanning.

De aan te brengen energievoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

16. Watervoorziening, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.3)

Op grond van artikel 6.11, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk met een voorziening voor drinkwater of warmwater een voorziening voor drinkwater of warmwater die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt.

Op grond van artikel 6.12, eerste lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een voorziening voor drinkwater aan [NEN 1006](#).

De aan te brengen drinkwatervoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

17. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.4)

Op grond van artikel 6.15, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd.

Op grond van artikel 6.16, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie met een toilet- of badruimte of met een andere opstelplaats voor een lozingstoestel voor die opstelplaats een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater.

Op grond van artikel 6.16, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater als bedoeld in het eerste lid heeft:

- a. bij een te bouwen bouwwerk: een [capaciteit](#), een [lucht- en waterdichtheid](#) en een [uitmonding en capaciteit van de ontspanningsleiding](#) die voldoen aan NEN 3215;



**Leidschendam-
Voorburg**

- b. bij een bestaand bouwwerk: een zodanige [capaciteit](#) dat elk daarop aangesloten lozingstoestel binnen 5 minuten kan worden gelegeerd en een [lucht- en waterdichtheid](#) die voldoen aan NEN 3215.

Op grond van artikel 6.17, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een dak van een te bouwen bouwwerk een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater met een volgens [NEN 3215](#) bepaalde capaciteit van ten minste de volgens die norm bepaalde belasting van die voorziening.

[De aan te brengen afvoervoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

[De afvoer- en spuwervoorzieningen van hemelwater op de platte daken van de twee geschakelde eengezinswoningen en de vier appartementen in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

[Nog aan te leveren:](#)

- [capaciteitsberekeningen van de hemelwaterafvoeren en nooduitlaten / noodafvoeren \(spuwers\);](#)
- [leidingplan riolering, uitvoeringsfase;](#)

18. *Vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.6)*

Op grond van artikel 6.22, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk zodanige voorzieningen dat het ontvluchten goed kan verlopen.

Op grond van artikel 6.26, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een beweegbaar constructieonderdeel in een inwendige scheidingsconstructie waarvoor een eis aan de weerstand tegen branddoorslag, weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of weerstand tegen rookdoorgang geldt, zelfsluitend.

Op grond van artikel 6.26, tweede lid, Bouwbesluit 2012 geldt het eerste lid niet voor een deur in een niet-gemeenschappelijke doorgang.

[Op grond van het **tweede lid** geldt de eis tot zelfsluitendheid van de brandwerende woningtoegangsdeur, uitkomende op de inpandige, gemeenschappelijke verkeersruimte, niet ten tijde van de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning. De ontwikkelaar heeft hier uit extra veiligheid wel voor gekozen.](#)

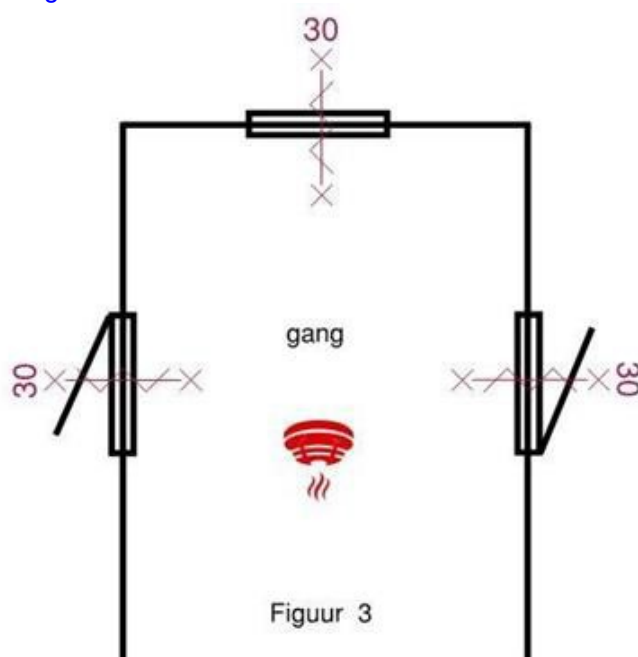
[Per 1 juli 2020 zijn de voorschriften Bouwbesluit 2012 gewijzigd en is het tweede lid komen te vervallen. Bij aanvragen om omgevingsvergunningen voor nieuwbouw na 1 juli 2020 moeten alle brandwerende woningtoegangsdeuren in een inwendige scheidingsconstructie ook zelfsluitend uitgevoerd worden.](#)

[Het Bouwbesluit 2012 schrijft het type deurdranger niet voor. In de praktijk worden hiervoor vaak rookmelder gestuurde vrijloopdrangers toegepast, aangestuurd middels](#)



de rookmelders conform NEN 2535, die bij gebruik in normale omstandigheden geen belemmering vormen en alleen bij brand geactiveerd worden.

Door alle woningtoegangsdeuren zelfsluitend uit te voeren wordt de kans op verspreiding van rook in vluchtroutes in geval van brand een stuk kleiner. Deze aanscherping van de voorschriften draagt daarmee bij aan de brandveiligheid van woongebouwen.



Figuur 3

Aansturing

De aansturing van een vrijloopdranger dient te worden uitgevoerd zoals schematisch is aangegeven in figuur 3 hierboven en te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ☐ Voor de automatische brandmelders moeten altijd rookmelders worden toegepast;
- ☐ De rookmelder moet aan NEN-EN 54-7 voldoen en moet zijn aangesloten op een elektriciteitsgroep van bijvoorbeeld de gangverlichting, maar niet op een elektriciteitsgroep van een woning;
- ☐ De maximum montage hoogte van de rookmelder conform tabel 7 NEN 2535;
- ☐ De afstand van de rookmelder tot de wand, waarin zich de desbetreffende deur(en) bevindt (bevinden), moet ten minste 0,5 m en mag ten hoogste 2,5 m bedragen.
- ☐ Bij een storing in de installatie (kortsluiting, draadbreuk, uitname detector e.d.) moet de desbetreffende te sturen vrijloopdeurdranger automatisch worden geactiveerd;
- ☐ De vrijloopdeurdranger is gemonteerd aan de gangzijde waardoor een toezichthouder (BRW, BWT of VVE) de installatie kan inspecteren;



**Leidschendam-
Voorburg**

- ☐ De zelfstandige brandbeveiligingsinstallatie moet maandelijks visueel worden geïnspecteerd op een goede werking en moet jaarlijks worden onderhouden door een onderhoudsdeskundige.

19. *Veilig onderhoud gebouwen, nieuwbouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.12)*

Op grond van artikel 6.52, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een te bouwen gebouw zodanig dat onderhoud aan het gebouw veilig kan worden uitgevoerd.

Op grond van artikel 6.53, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft, indien onderhoud niet veilig kan worden uitgevoerd zonder gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen, een te bouwen gebouw daarvoor voldoende gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen.

Het onderhoud aan het appartementengebouw dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Nog aan te leveren:

- Ingevuld formulier Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012.

20. *Veilig vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 7.2)*

Op grond van artikel 7.11, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is het gebruik van een bouwwerk zodanig dat bij brandveilig kan worden gevluht.

Op grond van artikel 7.12, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een deur op een vluchtroute bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

Deuren op een gemeenschappelijke vluchtroute dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen en dienen te openen te zijn zonder gebruikmaking van een sleutel, e.e.a. zoals aangegeven in het renvooi op B02_Begane grond en 1e verdieping - appartementen type C, D, E en F, d.d. 16-03-2020.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

D. Indieningsvereisten Bouwveiligheidsplan - UITVOERINGSFASE

De vergunninghouder dient ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan ter toetsing voorleggen.

Het bouwveiligheidsplan heeft alleen betrekking op de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Een V&G-plan is niet afdoende als bouwveiligheidsplan.

Een bouwveiligheidsplan moet naast een beschrijving van het werk of aard van de werkzaamheden de volgende onderdelen bevatten:

Indieningsvereisten bouwveiligheidsplan

1. de geplande startdatum van de bouwwerkzaamheden in verband met een schouw van de openbare weg rondom de bouwlocatie;
2. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - a. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
 - b. de situering van het bouwwerk;
 - c. de aan- en afvoerwegen, inclusief in- en uitrit van de bouwplaats;
 - e. de plaats van de (vaste) bouwkransen;
 - f. de laad-, los- en hijszones (welke kranen, stempeldrukken, draaicirkel 1:100);
 - g. parkeerplaatsen, benodigd voor personeel en bezoekers;
 - h. de plaats van de bouwketen;
 - i. de grenzen van het bouwterrein (inclusief steigers en afrastering) waarbinnen alle bouwactiviteiten inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - j. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen, met speciale aandacht voor eventuele tanks voor brandstof, olie en propaangas en gevaarlijke stoffen;

De schaal van bedoelde tekeningen mag niet kleiner zijn dan 1:100 of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd;

3. Gegevens en bescheiden:
 - a. over de toe te passen bouwmethodiek, en
 - b. de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;



**Leidschendam-
Voorburg**

4. De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden).
5. Een bewijs van notariële vastlegging van een nul-opname van de omliggende bouwwerken, alsmede een nul-opname van het aangrenzende openbare gebied en de terreininrichting;
6. Diverse gegevens
 - a. werktijden;
 - b. de wijze van voorlichting omwonende;
 - c. de te nemen maatregelen tegen sloop of bouwstof;
7. Contactgegevens:
 - a. verantwoordelijke namens de opdrachtgever;
 - b. verantwoordelijke namens de uitvoerder;
 - c. verantwoordelijke c.q. een 24-uurs dienst in geval van calamiteiten.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage E, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

E. Opnameprotocol Energieprestatie

Gaandeweg het bouwproces moet er een dossier gevormd worden in de vorm van een foto- en bonnenboek van belangrijke momenten. Waar nodig is het dossier gedocumenteerd met pakbonnen of stickers van de verpakkingen van de bouwmaterialen.

Het eerste opnamemoment is wanneer het isolatiemateriaal op de bouwschil wordt aangebracht. Niet-aansluitende lagen kunnen immers zorgen voor koudebruggen of 'valse spouw' (koude lucht achter isolatie). Ook moet het gebruikte type en de toegepaste dikte van het isolatiemateriaal worden vastgelegd c.q. worden bevestigd. Dat kan met behulp van foto's of afleverbonnen, eventueel aangevuld met stickers, barcodes en een KOMO-certificaat.

Het tweede opnamemoment is als het dak op de woning of het appartementencomplex wordt geplaatst. Ook hier kunnen de aansluitingen worden gefotografeerd.

Het derde opnamemoment vindt plaats als de leidingen worden aangebracht en dekvloeren gestort. Ook hier kunnen foto's aantonen dat de leidingen volgens afspraak zijn geïsoleerd en dat dit op de juiste wijze is gebeurd.

Het laatste opnamemoment vindt plaats bij de plaatsing van de installaties: ruimteverwarming, (balans)ventilatie, tapwater. Ook hier is het doel om aan te tonen dat de installaties en de aansluitingen op de juiste manier zijn aangebracht.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage F, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

F. Voorwaarden m.b.t. archeologie

Door de aanvrager is het volgende archeologisch onderzoek uitgevoerd:

Bureau voor Archeologie Rapport 693: Westeinde 132b, Voorburg, gemeente Leidschendam-Voorburg: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de karterende fase, d.d. 5 september 2019

De resultaten van het archeologisch onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- In het plangebied zijn zestien boringen gezet tot maximaal 450 cm -mv. Hieruit blijkt dat het bodemprofiel bestaat uit duinafzettingen afgedekt door veen, getijde afzettingen en ophooglagen. Het plangebied ligt op de oostflank van de strandwal van Voorburg. De diepteligging van de top van de duinafzettingen neemt toe richting het zuidoosten. De flank is begroeid met veen en daarna bedekt met getijde afzettingen hoofdzakelijk bestaande uit zandige klei;
- De getijde afzettingen zijn op verschillende plaatsten doorwerkt en bevatten fragmenten aardwerk, vermoedelijk uit de Middeleeuwen. Dit wijst erop dat uit deze periode archeologische resten aanwezig kunnen zijn. De top van dit archeologisch niveau ligt op 100 –mv of dieper. Ook in ondergelegen pakketten kunnen archeologische resten aanwezig zijn (in het veen en in de duinafzettingen);
- De pakketten op de getijde afzettingen zijn waarschijnlijk ontstaan bij het ophogen en in gebruik nemen van, en bij verbouwingen op het perceel in de periode tussen de 18^e eeuw en heden;
- Tijdens het karterende onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat het Kanaal van Corbulo zich in het plangebied bevindt. De aanwezigheid van het kanaal kan op basis van het huidige onderzoek echter nog niet volledig worden uitgesloten. De reden hiervoor is dat boring 1 niet diep genoeg gezet kon worden wegens de aanwezigheid van een harde laag. Tussen boring 15 en het Rijn-Schiekanaal is daardoor een zone van ongeveer 5 m breed onvoldoende gekarteerd. Ook blijkt uit het booronderzoek dat zandige en zwak humeuze kleiafzettingen afgetopt en/of vergraven zijn. Hierdoor is het niet goed vast te stellen of de kleilagen een natuurlijke dan wel een antropogene oorsprong hebben.

Advies Bureau voor Archeologie

In het plangebied worden woningen en appartementen gebouwd. Bij het onderzoek wordt de bodem vergraven tot maximaal 100 cm -mv. Het onderzoeksbureau adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling als de vergravingsdiepte maximaal 100 cm –mv is, en het palenplan zo te ontwerpen dat het archeologie besparend



**Leidschendam-
Voorburg**

is. Als dat niet mogelijk is, wordt aanbevolen de aard van archeologische resten nader te onderzoeken door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Overweging

Het advies van Bureau voor Archeologie wordt grotendeels door de Gemeente Leidschendam-Voorburg overgenomen, mede omdat de archeologische waarde van het terrein nog niet volledig is vastgesteld. Wel blijkt uit het uitgevoerde booronderzoek dat de bodem in een groot deel van het plangebied tot circa 100 cm –Mv (0.50 m –NAP) verstoord is. Onder dit niveau kunnen daarom nog intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. In het huidige ontwerp worden geen kelders voorzien. De exacte funderingswijze en diepte is echter nog niet aangegeven. Het advies van het onderzoeksbureau wordt daarom op de volgende wijze overgenomen:

Sloop

- Voor het slopen van ondergrondse funderingen, welke dieper liggen dan 100cm –Mv (0.50 m –NAP) is een omgevingsvergunning verplicht. Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende archeologische voorwaarden verbonden:
 - Funderingsbalken die gekoppeld zijn aan de funderingspalen dienen ontkoppelt (geknipt) te worden voordat de ontkoppelde funderingsbalken of funderingen op staal verwijderd mogen worden;
 - Funderingspalen mogen niet verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
 - Alle graafwerkzaamheden dienen met zorg en beleid uitgevoerd te worden. Schade aan het archeologische erfgoed dient ten alle tijden voorkomen te worden;
 - De ondergrondse sloopwerkzaamheden dienen archeologisch begeleid te worden. Voor deze archeologisch begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht.

Bouw en overige werkzaamheden

- Tot een afstand van 6 m van het Rijn-Schiekanaal dienen de bodemverstoringen beperkt te blijven tot 70cm –mv (0.20m –NAP).
- Voor het overige deel van het plangebied zijn gravende werkzaamheden tot 100cm –Mv of maximaal 0.50 m –NAP toe te staan.
- Voor het plaatsen van funderingspalen dient aantoonbaar conform de richtlijn archeologievriendelijk bouwen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te worden gewerkt. Hiertoe dient een PvA te worden opgesteld en ter goedkeuring aan bevoegd gezag te worden voorgelegd.
- Indien werkzaamheden dieper dan bovengenoemde maten zullen reiken, dient een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven te worden uitgevoerd. Hiertoe dient een PvE te worden opgesteld en ter goedkeuring aan bevoegd gezag te worden voorgelegd.



**Leidschendam-
Voorburg**

Meldingsplicht bij archeologische vondsten

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon 033 – 4217456) verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Tevens dient de gemeente Leidschendam-Voorburg direct te worden geïnformeerd bij een eventuele ontdekking van archeologische resten. U dient hiervoor contact op te nemen met [REDACTED] (telefoonnummer 070 – 3009046 of mobiel op nummer 06 – 53883123). Eventuele vondsten mogen niet worden verplaatst of verwijderd zonder toestemming van de gemeente.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage G, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

G. Omgevingsloket

Toevoegen bescheiden Omgevingsloket

Wij sluiten het dossier nog niet af in het omgevingsloket (OLO). Dit betekent dat u de nog ontbrekende of aanvullende bescheiden, etc. hieraan nog kunt toevoegen. Pas na afronding van de gehele project zullen wij het OLO-dossier afsluiten.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage H, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

H. Specificatie becijferde leges

Opgegeven kosten inclusief b.t.w.

€ 

Omgevingsvergunning, bouwactiviteit 2.3.1.1

€ 

Omgevingsvergunning, aanlegactiviteit 2.3.2

€ 

Afgifte verklaring geen bedenking, gemeenteraad 2.3.17.1.1

€ 

Strijdig gebruik (buitenplans groot) 2.3.4.3

€ 

€ 
