



**Leidschendam-
Voorburg**

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het bestemmingsplan “Oude Dorpskern Voorburg 2011” kan slechts medewerking aan onderhavig project worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het herontwikkelen van een deel van het voormalig gemeentehuis en de bestaande supermarkt Hoogvliet tot zesendertig woningen en een nieuwe commerciële ruimte voor supermarkt Hoogvliet, inclusief parkeervoorzieningen (parkeerkelder), in- en uitrit, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen bouwwerk zijnde en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik, op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie E , nummers 3913, 8459, 8530 (ged.), 9050, 9140, 9638, 9640, 9729, 9730 en 9837 (ged.), plaatselijk gemerkt Herenstraat 40, 42, 44, 46, 48, Vlietstraat 2, 2A en 6 en Raadhuisstraat 47A in Voorburg.

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



Luchtfoto ontwikkellocatie



**Leidschendam-
Voorburg**



Artist impression Raadhuisstraat



Artist impression Vlietstraat oostzijde



Artist impression Vlietstraat westzijde



Artist impression Sionsstraat



**Leidschendam-
Voorburg**



Artist impression Vlietstraat - groenelementen



Artist impression Vlietstraat – groenelementen



**Leidschendam-
Voorburg**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE ACTIVITEIT:

- 1. Bouwen**, artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo;
- 2. Strijdig gebruik**, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo (*buitenplanse afwijkingmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing*);
- 3. Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde**, artikel 2.1, eerste lid, onder b, Wabo
- 4. Slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht**, artikel 2.1, eerste lid, onder h, Wabo;
- 5. Slopen en Wijzigen gemeentelijk monument**, artikel 2.2, eerste lid, onder b, Wabo, juncto artikel 13, Erfgoedverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg;
- 6. Maken of veranderen van een uitweg**, artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12, eerste lid, Algemene plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg.

Nr. 695024

Aanvraag

Op 29 december 2020 hebben wij van Waaijer Projectrealisatie B.V., Postbus 170 2270 AD Voorburg, een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het herontwikkelen van een deel van het voormalig gemeentehuis en de bestaande supermarkt Hoogvliet tot zesendertig woningen en een nieuwe commerciële ruimte voor supermarkt Hoogvliet, inclusief parkeervoorzieningen (parkeerkelder), in- en uitrit, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen bouwwerk zijnde en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik, op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie E , nummers 3913, 8459, 8530 (ged.), 9050, 9140, 9638, 9640, 9729, 9730 en 9837 (ged.), plaatselijk gemerkt Herenstraat 40, 42, 44, 46, 48, Vlietstraat 2, 2A en 6 en Raadhuisstraat 47A in Voorburg.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject "Herentuyn" omvat het oprichten van zesendertig woningen met parkeervoorzieningen (parkeergarage) en is gelegen tussen de Herenstraat, Vlietstraat, Sionsstraat en Raadhuisstraat. Het nieuwbouwproject bestaat uit een mix woningen en appartementen in negentien verschillende woningtypen, ontsloten via de Raadhuisstraat of vanuit Vlietstraat, al dan niet in combinatie met galerijen of via de binnentuin. Onder de verhoogde binnentuin in het hart van het bouwplan (niveau 1+) bevinden zich de supermarkt en bergingen (niveau 0+). Daaronder liggen de parkeervoorzieningen in de parkeerkelder (niveau -1). De in- en uitrit naar de parkeerkelder, alsmede de expeditie / laad- en loszone van de supermarkt zijn gelegen aan de Raadhuisstraat.



**Leidschendam-
Voorburg**

Beschermd stads- en dorpsgezicht

De ontwikkellocatie is gelegen binnen een door het rijk aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht.

Gemeentelijk monument

De aanvraag betreft tevens het wijzigen van beschermd gemeentelijk monument Herenstraat 48, monumentnummer G026, en het (onder toezicht) slopen en na realisatie van de parkeergarage weer herbouwen van het beschermd gemeentelijk monument Vlietstraat 6, monumentnummer G108, beiden gelegen binnen de bebouwde kom van onze gemeente.

Bodemverontreiniging(en)

Voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden zal een bodemsanering plaatsvinden in verband met de aanwezige, ernstige bodemverontreiniging(en). Hiervoor is een saneringsplan opgesteld, welke door de Omgevingsdienst Haaglanden (bevoegd gezag) is goedgekeurd op 8 november 2021.

Voordat de parkeergarage, de supermarkt en de nieuwe woningen in gebruik genomen kunnen worden, dienen de ernstige bodemverontreiniging(en) te zijn gesaneerd en de betreffende ontwikkellocatie te zijn vrijgegeven. In hoofdstuk 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op het aspect Bodem.

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 & Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde & Strijdig gebruik & Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht & In- en uitrit

- ruimtelijke onderbouwing "Herentuyn Voorburg", d.d. 11-05-2022
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 695024 – Het oprichten van zesendertig woningen en een nieuwe commerciële ruimte voor supermarkt Hoogvliet, inclusief parkeervoorzieningen (parkeerkelder) – Herentuyn Voorburg



**Leidschendam-
Voorburg**

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare vorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met de “Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg” (waarin inhoudelijk het ‘oude’ bestemmingsplan “Oude Dorpskern Voorburg 2011” van toepassing is verklaard) 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 omgevingsvergunning op datum 2022 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2022. 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 kunnen zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerp Verklaring van geen bedenkingen worden gemaakt. Na behandeling van (eventueel) ingekomen zienswijzen zal er een definitief besluit op de aanvraag worden genomen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn wel / geen zienswijzen naar voren gebracht.



**Leidschendam-
Voorburg**

Beoordeling aanvraag – 1. activiteit BOUWEN

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onderdelen a, b, c en 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 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.

Gelijkwaardigheid – Beperking van uitbreiding van brand

Overeenkomstig artikel 2.81, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 is een te bouwen bouwwerk zodanig dat de kans op een snelle uitbreiding van brand voldoende beperkt wordt.

Overeenkomstig artikel 2.83, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 heeft een brandcompartiment een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan de in tabel 2.81 aangegeven waarde.

Het bouwplan voldoet voor de parkeergarage niet rechtstreeks aan artikel 2.83, eerste lid, maar voorziet in een gelijkwaardige oplossing met één brandcompartiment met gebruiksoppervlakte van circa 2900 m², hetgeen groter is dan maximale gebruiksoppervlakte van 1000 m².

Voor deze gelijkwaardige oplossing heeft moBius consult een rapport opgesteld: "Rapportage Brandveiligheid - Nieuwbouw woningen Huygenskwartier te Voorburg, kenmerk 6820.06, d.d. april 2022". In dit rapport wordt op pagina 5 beschreven hoe met gelijkwaardige voorzieningen (sprinklerinstallatie conform een goedgekeurd UPD) voldaan kan worden aan de gestelde prestatie-eisen.

Na akkoord hiervan door de Veiligheidsregio Haaglanden kunnen wij hier ook mee instemmen en voorziet het bouwplan in een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 2.83, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012.

Uitgangspunten toetsing

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

- *primaire gebruiksfunctie: Woonfunctie in woongebouw,
Winkelfunctie, en
Overige gebruiksfunctie voor het stallen van
motorvoertuigen*
- *gehanteerd toetsniveau: Nieuwbouw volgens Bouwbesluit*

In ons besluit, alsmede in de bijlagen, zijn voorschriften vermeld 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 B 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.

Bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel c)

De aanvraag is in strijd met de Beheersverordening Leidschendam-Voorburg, juncto het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oude Dorpskern Voorburg 2011".

Bij rubriek “Beoordeling aanvraag - activiteit STRIJDIG GEBRUIK” gaan wij daar separaat en nader op in.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)

De geïntegreerde welstands- en monumentencommissie heeft, na diverse behandelingen, in haar vergadering van 3 mei 2022 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand, onder de voorwaarde dat de lijn van de balustrade op de verdieping bij de aangepaste tekening van het vluchtrappenhuis op het dek wordt doorgezet richting het monument aan de Herenstraat. De initiatiefnemer / architect van het bouwplan heeft hiermee ingestemd.

Daarnaast verzoekt de commissie nog nader te onderzoeken of de trap vanuit de parkeergarage zo aangepast kan worden dat de dakopbouw verder vanaf de straat gepositioneerd kan worden en daarmee nog minder vanuit het straatbeeld zichtbaar zal zijn. De initiatiefnemer / architect van het bouwplan heeft dit nader onderzocht, maar de suggestie van de commissie heeft echter niet geleid tot een aanpassing.

De commissie vraagt zich verder af of het voorgestelde keimwerk niet beter uitgevoerd kan worden in een ruwere baksteen voor meer nuance in de gevel. Daarnaast vraagt de commissie zich af of ter plaatse van de dakrand/kroonlijst beëindiging van blok 1.01 (de hoek om naar de lagere aangrenzende blokken) het doorzetten van de kroonlijst de hoek om of een knip tussen voorgevel en zijgevel met de zijgevel in andere steen wellicht een verbetering kan zijn. Deze suggesties tot verbetering worden door de initiatiefnemer / architect ter harte genomen in de verdere bouwkundige uitwerking.



**Leidschendam-
Voorburg**

Verder dienen nog ter nadere instemming aan de welstands- en monumentencommissie te worden voorgelegd:

- *monsterborden van toe te passen gevelstenen en een nadere toelichting op kleuren en materialen;*
- *detailtekening van de hekwerken naar de parkeergarage;*
- *definitief voorstel huisnummering*

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



**Leidschendam-
Voorburg**

Beoordeling aanvraag – 2. activiteit STRIJDIG GEBRUIK

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onderdeel c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo

Bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a.3°)

De aanvraag is in strijd met de “Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg” (waarin inhoudelijk het ‘oude’ bestemmingsplan “Oude Dorpskern Voorburg 2011” van toepassing is verklaard). De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben de bestemmingen:

- | | |
|---|--------------|
| - Bedrijf - Nutsvoorziening | – artikel 4 |
| - Centrum | – artikel 5 |
| - Maatschappelijk | – artikel 16 |
| - Verkeer | – artikel 20 |
| - Verkeer - Verblijfsgebied | – artikel 21 |
| - Waarde - Archeologie hoge verwachting | – artikel 25 |
| - Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht | – artikel 26 |
| - Overige regels | – artikel 34 |



Fragment verbeelding

De aanvraag is in strijd met artikelen 4, 5, 16 en 26 van het bestemmingsplan "Oude Dorpskern Voorburg 2011" 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.



**Leidschendam-
Voorburg**

In de Ruimtelijke onderbouwing “Herentuyn Voorburg” wordt hier in paragraaf 2.3 nader op ingegaan. Hieronder volgt een opgaaft van de voor dit ontwikkelgebied geldende bestemmingen.

Bedrijf - Nutsvoorziening – artikel 4

Overeenkomstig artikel 4.1.1 zijn de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen;
- c. ontsluitingswegen;
- d. paden;
- e. waterlopen en waterpartijen.

Overeenkomstig artikel 4.2.2, sub a, mogen gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.

Overeenkomstig artikel 4.2.2, sub b, mag de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepalingen, omdat in deze bestemming een deel van de nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd.

Daarnaast wordt de maximale goot- en bouwhoogte, zoals aangegeven op de verbeelding, iets overschreden door het op locatie te herbouwen monumentale pand Vlietstraat 6.

Centrum– artikel 5

Overeenkomstig artikel 5.1.1 zijn de voor 'Centrum' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. detailhandel, uitgezonderd verkoop van motorbrandstoffen en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- b. detailhandel ondersteunende horeca;
- c. publieksgerichte dienstverlening, uitsluitend in de vorm van kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's en reisbureaus;
- d. ter plaatse van de aanduiding (h=1), (h=1,2a), (h=1,2b) is de functie horeca toegestaan tot maximaal die categorie van de Staat van Horeca-activiteiten zoals opgenomen in de verbeelding;
- e. ter plaatse van de aanduiding (su) is op de begane grond een supermarkt toegestaan;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding [bg] is een bijgebouw toegestaan;
op de verdiepingen;
- g. wonen;
- h. aan huis verbonden beroepen;



**Leidschendam-
Voorburg**

i. ter plaatse van de aanduiding (su) is een kantine en/of kantoor behorende bij de supermarkt toegestaan;

met de daarbij behorende:

- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. ontsluitingswegen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. terrassen.

Overeenkomstig artikel 5.2.2, sub a, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.

Overeenkomstig artikel 5.2.2, sub b, mag de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Overeenkomstig artikel 5.5 is met betrekking tot de gronden met deze bestemming het bepaalde in artikel 34.1 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepalingen, omdat in deze bestemming op de begane grond een deel van de nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd en op de verbeelding de vereiste aanduiding (su) ontbreekt.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepalingen, omdat in deze bestemming op de begane grond een deel van de nieuwe woningen, inclusief bergingen, worden gerealiseerd. De appartementen op de verdiepingen aan zijde Herenstraat, te realiseren in de bestaande bebouwing, voldoen wel aan de gestelde voorschriften.

Daarnaast worden de maximale goot- en bouwhoogten zoals aangegeven op de verbeelding overschreden.

De parkeergarage, te realiseren onder de nieuwe bebouwing, voldoet wel aan de gestelde voorschriften.

Maatschappelijk – artikel 16

Overeenkomstig artikel 16.1.1 zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. ontsluitingswegen;



**Leidschendam-
Voorburg**

- e. paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speeltoestellen;

Overeenkomstig artikel 16.2.2, sub a, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.

Overeenkomstig artikel 16.2.2, sub b, mag de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Overeenkomstig artikel 16.3 is met betrekking tot de gronden met deze bestemming het bepaalde in artikel 34.1 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepalingen, omdat in deze bestemming een deel van de nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepalingen, omdat in deze bestemming een deel van de nieuwe woningen, inclusief bergingen, worden gerealiseerd.

Daarnaast worden de maximale goot- en bouwhoogten zoals aangegeven op de verbeelding overschreden.

De parkeergarage, te realiseren onder de nieuwe bebouwing, voldoet wel aan de gestelde voorschriften.

Verkeer – artikel 20

Overeenkomstig artikel 20.1.1 zijn de voor 'Verkeer' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. hoofdontsluitingswegen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. voet- en fietspaden;
- met de daarbij behorende:*
- d. bermen;
 - e. geluidwerende voorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. oeververbindingen en duikers;
 - i. speeltoestellen;
 - j. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
 - k. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer;
 - l. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
 - m. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - n. waterlopen en waterpartijen.



**Leidschendam-
Voorburg**

Overeenkomstig artikel 20.2.1 mogen op deze gronden ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer;
- b. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Overeenkomstig artikel 20.2.2 gelden voor het bouwen als bedoeld in lid 20.2.1 de navolgende regels:

- a. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 30.

Overeenkomstig artikel 20.3 is met betrekking tot de gronden met deze bestemming het bepaalde in artikel 34.1 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepalingen voor wat betreft de nieuwe ontsluitingen c.q. trappartijen naar de woningen in de Raadhuisstraat.

Overigens voldoen de overige verkeersinrichtingen in de Raadhuisstraat wel aan de gestelde voorschriften. Daarnaast worden de nieuw aan te leggen in- en uitritten opgevat als voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer (artikel 20.1.1, sublid k).

Verkeer - Verblijfsgebied – artikel 21

Overeenkomstig artikel 21.1.1 zijn de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. buurtonsluitingswegen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. voet- en fietspaden;
- met de daarbij behorende:*
- d. bermen;
 - e. geluidwerende voorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;



**Leidschendam-
Voorburg**

- g. nutsvoorzieningen;
- h. oeververbindingen en duikers;
- i. speeltoestellen;
- j. terrassen.
- k. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- l. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- m. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- n. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- o. waterpartijen en -lopen;

Overeenkomstig artikel 21.2.1 mogen op deze gronden ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Overeenkomstig artikel 21.2.1 gelden voor het bouwen als bedoeld in artikel 21.2.1 de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 30.

Overeenkomstig artikel 21.3 is met betrekking tot de gronden met deze bestemming het bepaalde in artikel 34.1 van toepassing.

Het bouwplan voldoet aan deze bepalingen voor wat betreft de nieuwe inrichting in de Vlietstraat.

Waarde - Archeologie hoge verwachting – artikel 25

Overeenkomstig artikel 25.1 hebben de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Bij rubriek "Beoordeling aanvraag – activiteit UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN BOUWWERK ZIJNDE" gaan wij hier separaat en nader op in.



**Leidschendam-
Voorburg**

Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht – artikel 26

Overeenkomstig artikel 26.1 zijn de voor 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' aangewezen gronden, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden.

Overeenkomstig artikel 26.2 gelden op de gronden met deze bestemming de volgende regels:

- a. de uitwendige hoofdvorm van bestaande bouwwerken - bepaald door de goothoogte, de bouwhoogte, de kapvorm, de dakhelling, de voorgevelbreedte, de gevelindeling, de bestaande bouwmassa en de bestaande uiterlijke verschijningsvorm - dient gehandhaafd te worden;
- b. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de bestemmingsgrens en/of bouwgrens, die grenst aan het openbaar gebied of aan de weg, te worden gebouwd;
- c. de voorgevelbreedte van hoofdgebouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de perceelsbreedte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen dient tenminste 75% van de aangegeven goothoogte te bedragen;
- e. per pand dient sprake te zijn van wisselende goot- en bouwhoogten;
- f. het is verboden hoofdgebouwen samen te voegen.

Overeenkomstig artikel 26.3.1 kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 26.2 sub a, indien:

- a. het bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan;
- b. handhaving van de uitwendige hoofdvorm van het bestaande bouwwerk in redelijkheid niet kan worden gevergd en de onevenredig nadelige gevolgen niet door middel van financiële tegemoetkomingen en/of anderszins door de eigenaar en/of gebruiker kunnen worden opgeheven.

Overeenkomstig artikel 26.3.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 26.2, sub f, met een maximum van twee hoofdgebouwen, indien het betrokken bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud en/of versterking van de aanwezige historische ruimtelijke - en/of cultuurhistorische waarden van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

Overeenkomstig artikel 26.3.3 zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 26.2 mits bij verbouw of vervanging van reeds bestaande beeldverstorende panden en bij nieuwbouw in verstoorde gebieden de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden behouden en/of versterkt worden.



**Leidschendam-
Voorburg**

Overeenkomstig artikel 26.3.4 winnen burgemeester en wethouders, alvorens een ontheffing als bedoeld in artikelen 26.3.1, 26.3.2 en 26.3.3 te verlenen, schriftelijk advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie, waarbij in ieder geval de volgende aspecten dienen te worden beoordeeld:

- a. de vraag of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en/of mede strekt tot behoud en/of versterking van het uitwendige karakter van het bouwwerk;
- b. de vraag of het bouwplan leidt of kan leiden tot aantasting van de aanwezige historisch-ruimtelijke - en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de vraag of het bouwplan op enige andere wijze leidt of kan leiden tot aantasting van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

Overeenkomstig artikel 26.4 wordt tot gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast.

Overeenkomstig artikel 26.5 is met betrekking tot de gronden met deze bestemming het bepaalde in artikel 34.1 van toepassing.

Omdat onderhavig bouwplan voorziet in volledige sloop en nieuwbouw is feitelijk sprake van een aanpassing van de huidige hoofdvorm, welke niet met een binnenplanse afwijking overeenkomstig artikel 26.3.1 dan wel artikel 26.3.3 kan worden verleend. Hiervoor dient dan ook een buitenplanse afwijking verleend te worden.

Bij de beoordeling van het bouwplan is het gestelde in artikel 26.3.4 in acht genomen.

Nu de monumentencommissie positief op het bouwplan heeft geadviseerd kan gesteld worden dat er geen onevenredige afbreuk of aantasting plaatsvindt van de in artikel 26.3.4 genoemde aspecten.

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).

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing “Herentuyn Voorburg” geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.



**Leidschendam-
Voorburg**

Beoordeling aanvraag – 3. 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 “Oude dorpskern Voorburg 2011” in de (dubbel)bestemming “Waarde- Archeologie hoge verwachting” – artikel 25.

Overeenkomstig artikel 25.1 hebben de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 25.2.1 mogen op deze gronden ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 25.1.1 bedoeld, uitsluitend voor archeologisch onderzoek bestemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

Overeenkomstig artikel 25.2.2 mag ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door een archeologische deskundige die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Overeenkomstig artikel 25.2.3 is met betrekking tot de gronden met deze bestemming het bepaalde in artikel 34.1 van toepassing.

Aanleiding

Voor het bouwplan geldt de activiteit “Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde” (aanlegactiviteit) voor de benodigde bodemingrepen.

Archeologisch onderzoek en advies

In opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg is in januari 2019 een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd door IDDS in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Herenstraat 42-52 in Voorburg, gemeente Leidschendam-Voorburg.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft voor met name resten vanaf het Midden Neolithicum in de top van het Oude duin- en strandwalzand en resten vanaf de 13^e eeuw vanaf de onderzijde van de bouwvoor. Vindplaatsen uit de late prehistorie (IJzertijd/Romeinse tijd) kunnen langs de oostelijke flank van de strandwal ingebed zijn in afdekkende veen- en kleilagen. Hoewel delen van het plangebied eerder archeologisch zijn onderzocht, geldt dat die onderzoeken zich met name hebben gericht op de resten vanaf de 13^e eeuw. Deze resten mogen met name direct langs de Herenstraat nog worden verwacht en kunnen ook in de rest van het plangebied (uitgezonderd het opgegraven perceel Herenstraat 50 en het onderzochte deel van het terrein achter Herenstraat 52-54) nog aanwezig zijn. Ook ter plaatse van het pand en het gesaneerde binnenterrein van Herenstraat 42 kunnen deze resten nog aanwezig zijn. De verstoringdieptes ter plaatse zijn niet bekend. Resten in de top van het Oude duin- en strandwalzand kunnen in het hele plangebied voorkomen.

Op basis van de beschikbare gegevens is niet bekend wat de exacte diepteligging van dit niveau is in het plangebied en in hoeverre dit niveau nog intact is. Dit niveau zal wel mogelijk worden verstoord met de geplande aanleg van de parkeerkelder. Het veldonderzoek onderbouwt, voor het deel van het plangebied dat is onderzocht, de verwachtingen uit het bureauonderzoek.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied op de flank van een oude duinen-/strandwalcomplex ligt waarin verschillende niveaus een hoge archeologische verwachting hebben. Omdat al deze niveaus worden bedreigd door de bouw van de parkeerkelder adviseert IDDS Archeologie om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Voorafgaand aan het vervolgonderzoek wordt geadviseerd allereerst het deel van het plangebied dat nog niet mocht worden onderzocht (de supermarkt) alsnog te onderzoeken met de 3 geplande boringen zodra de toegang tot dit gebied geregeld kan worden.



**Leidschendam-
Voorburg**

Het aanvullend onderzoek kan alleen worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande gebouwen en waarschijnlijk het beste gecombineerd worden met de aanleg van de parkeerkelder. Het advies is: het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek binnen de bouwkuip van de parkeergarage. Op basis van de resultaten van de proefsleuven kan besloten worden om geen verder onderzoek te doen of juist om de bouwkuip (of een deel daarvan) op te graven (in samenwerking met het uitgraven van de parkeergarage).

Dit aanvullend onderzoek wordt opgestart na de sloop van de bestaande gebouwen.

In de Ruimtelijke onderbouwing “Herentuyn Voorburg” wordt hier in paragraaf 4.2 ook nader op ingegaan.

Beoordeling

Vornoemd rapport en advies van IDDS is door de gemeente inhoudelijk beoordeeld. Aan onderhavige ontwikkeling kan medewerking worden verleend met inachtneming van onderstaande voorwaarden:

- *Archeologische begeleiding van de ontkoppeling van de vloeren van de funderingsbalken conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*
- *Het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek binnen de funderingen (niveau 1) conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*
- *Indien daartoe wordt besloten; opgraving binnen de funderingen (niveau 1) conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*
- *Archeologische begeleiding van ondergrondse sloop conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*
- *Archeologische begeleiding (protocol opgraven) van de ontgraving van de rest van de bouwput conform een door de gemeente goedgekeurd PvE.*

Conclusie

Gelet op voornoemde kan onder het stellen van voorwaarden worden ingestemd met de uit te voeren bodem- en bouwactiviteiten. Zie ook bijlage A, onderdeel 5. Archeologie.

**Beoordeling aanvraag – 4. activiteit SLOPEN VAN EEN BOUWWERK IN
BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT**

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.16 van de Wabo.

Her-/nieuwbouwverplichting (artikel 2:16)

Een omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Beoordeling

Het oprichten van vervangende nieuwbouw is contractueel met de ontwikkelaar vastgelegd, waarbij het bouwplan wordt uitgewerkt volgens de door Gemeente Leidschendam-Voorburg vastgestelde ontwikkelvisie.

Daarnaast heeft de welstands- en monumentencommissie ingestemd met de sloop van de bestaande bebouwing(en) en het oprichten van vervangende nieuwbouw.

Hiermee is het voldoende aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerken, andere bouwwerken kunnen of zullen worden gebouwd.

**Beoordeling aanvraag – 5. activiteit SLOPEN EN WIJZIGEN GEMEENTELIJK
MONUMENT**

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de weigeringsgrond zoals genoemd in artikel 13 van de Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg.

Gemeentelijk monument

De aanvraag betreft tevens het wijzigen van beschermd gemeentelijk monument Herenstraat 48, monumentnummer G026, en het (onder toezicht) slopen en na realisatie van de parkeergarage weer herbouwen van het beschermd gemeentelijk monument Vlietstraat 6, monumentnummer G108, beiden gelegen binnen de bebouwde kom van onze gemeente.

Monumentencommissie (artikel 12, eerste lid)

De geïntegreerde welstands- en monumentencommissie heeft, na diverse behandelingen, in haar vergadering 3 mei 2022 ons geadviseerd dat het verlenen van de omgevingsvergunning zich niet verzet tegen het belang van de monumentenzorg, enerzijds gelet op de uitgevoerde, bouwhistorische onderzoeken en anderzijds gelet op het gestelde in paragraaf 4.2, onderdeel Cultuurhistorie, van de Ruimtelijke onderbouwing “Herentuyn Voorburg”.

Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat er geen beletselen zijn om de vergunning te verlenen.



**Leidschendam-
Voorburg**

Beoordeling aanvraag – 6. activiteit MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.18 van de Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg.

Weigeringsgronden (artikel 1:8)

De vergunning of ontheffing kan door het bevoegd gezag of het bevoegde bestuursorgaan worden geweigerd in het belang van:

- a. de openbare orde;
- b. de openbare veiligheid;
- c. de volksgezondheid;
- d. de bescherming van het milieu.

Verbodsbepaling (artikel 2:12, eerste lid)

Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Weigeringsgronden (artikel 2:12, vierde lid en artikel 2:12, vijfde lid)

In afwijking van artikel 1:8 kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Bestemmingsplan (artikel 2:12, zesde lid)

- e. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt geweigerd, indien door de aanleg of verandering van de uitweg in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Het bevoegd gezag weigert de vergunning in ieder geval indien door de aanleg van een uitweg of de verandering van een bestaande uitweg een voor het verkeer gevaarlijke situatie ontstaat die niet door het verbinden van voorschriften aan de vergunning kan worden voorkomen.

Beoordeling

De aanvraag is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oude Dorpskern Voorburg 2011". De aanvraag is positief beoordeeld door de Brandweer, de afdeling Stadsbeheer en de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling / cluster Mobiliteit.

Gelet hierop kan worden ingestemd met de aanleg van een in- en uitritconstructie ter plaatse van de Raadhuisstraat.



**Leidschendam-
Voorburg**

ONTWERPBESLUIT

Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo,
- artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo,
- artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo,
- artikel 2.1, eerste lid, onder h,
- artikel 2.2, eerste lid, onder b van de Wabo, juncto artikel 13 van de Erfgoedverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg, en
- artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12, eerste lid, Algemene plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg

besluiten wij:

1. Bouwen, artikel 2.1, eerste lid, onder a, b en d, Wabo:

1. aan Waaijer Projectrealisatie B.V. onder voorwaarden omgevingsvergunning te verlenen voor het herontwikkelen van een deel van het voormalig gemeentehuis en de bestaande supermarkt Hoogvliet tot zesendertig woningen en een nieuwe commerciële ruimte voor supermarkt Hoogvliet, inclusief parkeervoorzieningen (parkeerkelder), in- en uitrit, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen bouwwerk zijnde en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik, op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie E , nummers 3913, 8459, 8530 (ged.), 9050, 9140, 9638, 9640, 9729, 9730 en 9837 (ged.), plaatselijk gemerkt Herenstraat 40, 42, 44, 46, 48, Vlietstraat 2, 2A en 6 en Raadhuisstraat 47A 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;
2. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het bouwveiligheidsplan (UITVOERINGSFASE), met bijbehorende bouwplaatsinrichting-tekening, 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);
3. 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:



**Leidschendam-
Voorburg**

Tbv palenplan

- a. definitief funderingsadvies aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paaltype;
- b. definitief palenplan met posities van de sonderingen en grootte belastingen op de palen weergegeven;
- c. de palen dienen gedimensioneerd te worden op de horizontale belastingafdracht, rekening houdend met de mate van paalkopinklemming die de stekken genereren, excentriciteiten en de laagste en hoogste waarde van de verticale paalbelasting (zie bijvoorbeeld NVN 6724);
- d. paalberekening en paalwapening;
- e. resultaten van het heiwerk (doormeting);

Bij toepassing Oliver-palen

- f. het draagvermogen wordt berekend volgens de geldende normen Eurocodes: NEN 9997-1
- g. de uitvoering van de in de grond gevormde palen vereist veel aandacht. De controle tijdens de uitvoering door een onafhankelijke heioptichter is een vereiste.
- h. alle Oliver-palen dienen akoestisch doorgemeten te worden.
- i. zowel het Oliver-paalsysteem als de uitvoering ervan dienen gecertificeerd te zijn.

Tbv bouwput / CSM-wanden

- j. voor aanvang werkzaamheden van de bemaling dient een werkplan van de bemaling ter goedkeuring te worden ingediend;
- k. voor aanvang werkzaamheden van de bouwput dient een werkplan ter goedkeuring te worden ingediend, inclusief damwand- en stempelraam, werkberekeningen, werktekeningen en monitoringsplan CSM-wanden. In het monitoringsplan dienen de alarmeringswaarden aangegeven te worden voor de maximale toegestane vervormingen van de CSM-wanden;
- l. constante monitoring tijdens aanbrengen van de CSM-wanden;
- m. constructieve tekening(en) en berekening(en) van kelder- en damwandconstructies;

Tbv overige constructie onderdelen

- n. definitieve constructieberekeningen en tekeningen van in het werk gestorte en prefab-betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- o. definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren, inclusief sparringen, leidingwerk, detaillering, wapening en schijfwerking t.b.v. stabiliteit, waarbij het leidingverloop voldoet aan de laatste versie van de "Richtlijn leidingen in breedplaatvloeren", van AB-FAB en Uneto-VNI;



**Leidschendam-
Voorburg**

- p. definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering;
- q. detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
- r. definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de houtconstructies, inclusief detaillering;
- s. definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de dak- en/of kapconstructies, inclusief detaillering;
- t. definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
- u. definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de metselwerk-ondersteuning, inclusief detaillering;
- v. definitieve stabiliteitsberekening per blok waarbij blijkt hoe de stabiliteit gewaarborgd wordt en hoe eventuele trekkrachten in de fundering worden opgenomen. De dragende en stabiliserende elementen dienen duidelijk op de constructieve overzichten aangegeven te worden;
- w. definitieve berekeningen en tekeningen van de wateraccumulatie van de dakconstructie inclusief de detaillering van de (nood)overstortvoorzieningen;
- x. definitieve berekeningen en tekeningen van de glazen constructies;
- y. van glazen vloerafscheidingen dient voorafgaande aan de werkelijke montage aangetoond te worden dat zij voldoen aan de voorgeschreven sterkte-eisen c.q. uiterste grenstoestand d.m.v. een zandzakslingerproef;
- z. definitieve berekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering;
- aa. de brandwerendheid van constructieve onderdelen die voortschrijdende instorting tot gevolg hebben of waaraan brandwerende eisen gelden, dienen vooraf aangetoond te worden door middel van detailleringen en eventuele berekeningen;
- bb. constructieve tekeningen en berekeningen van overige, niet genoemde constructie-onderdelen;

Tbv brandwerende coating staalconstructie

- cc. brandwerende coating dient aangebracht te worden conform "*Kwaliteitsrichtlijnen applicatie brandwerende coating*", publicatie van Bouwen van Staal;
4. 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:



**Leidschendam-
Voorburg**

- a. bemonstering van toe te passen gevelstenen en een nadere toelichting op kleuren en materialen;
- b. de kleuren van het voegwerk in de metselwerkvlakken aan de hand van proefmuren;
- c. detailtekening van de hekwerken naar de parkeergarage;
- d. definitief voorstel huisnummering openomen in gevelvlakken;
- e. aansluitdetails van verblijfsruimte-scheidende wanden, met hierbij de soort en de dikte wand bij vermeld;
- f. certificaten waaruit blijkt dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;
- g. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in het rapport 621-UPI.03_Uitgangspunten installaties omgevingsvergunning, 15-04-2022, van Overdevest;
- h. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in het rapport 2820.07.mm_Rapportage akoestiek t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning, d.d. februari 2022, van moBius consult;

KOMO-attesten

- i. KOMO-attest van de (prefab) begane grondvloer;
 - j. KOMO-attest van de (prefab) gevelelementen;
 - k. KOMO-attest van de (prefab) dakelementen;
 - l. KOMO-attest van de (akoestische) beglazingen;
 - m. KOMO-attest van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar welke soort, type, dikte en λ -waarde wordt toegepast;
 - n. KOMO-attest waaruit blijkt dat de verblijfsruimte-scheidende wanden voldoen aan de geluidseis $D \geq 32 \text{ dB}$ / $L \geq 79 \text{ dB}$;
 - o. KOMO-attest(en) waaruit blijkt dat toegangsdeuren van de verblijfsruimten voldoen aan afdeling 3.4 van het Bouwbesluit 2012;
 - p. KOMO-attest(en) van de geluidwerende geluidroosters in toegangsdeuren van de verblijfsruimten;
5. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende brandtechnische bescheiden (UITVOERINGSFASE) door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
- a. Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie;
 - b. Programma van Eisen van de ontruimingsalarminstallatie;
 - c. Ontruimingsplan;
 - d. UPD Sprinklerinstallatie;
 - e. productcertificaat van de toe te passen panieksluitingen c.q. paniekbeksluiting;



**Leidschendam-
Voorburg**

- f. nadere brandtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in het rapport 2820.06_Rapportage Brandveiligheid - Nieuwbouw woningen Huygenskwartier te Voorburg, d.d. april 2022, van moBius consult;
- g. nadere brandtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in het rapport 11684-1 UPD SPR_Uitgangspunten-document Brandbeveiliging Sprinklersysteem, d.d. 24-02-2022, van DLVD Advies;
- h. nadere brandtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in het rapport 621-UPI.03_Uitgangspunten installaties omgevingsvergunning, 15-04-2022, van Overdevest;

KOMO-attesten

- i. KOMO-atteest 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;
 - j. KOMO-atteest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende kozijn- en deurconstructie(s), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
 - k. KOMO-atteest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende beglazing(en), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
6. dat om te kunnen voldoen aan de geldende normen "geluidsreducerende maatregelen" nodig zijn zoals beschreven in paragraaf 4.9.2 van de Ruimtelijke onderbouwing en hieronder vermeld:
- a. de geluidsbelasting afkomstig van de parkeergarage kan gereduceerd worden door absorberend materiaal toe te passen in het plafond bij de in- en uitrit van de parkeergarage;
 - b. de invloed van het geluid van de personenwagens uit de parkeergarage kan effectief worden beperkt door de ramen in de gevel direct boven de in- en uitrit als vaste ramen uit te voeren. De slaapkamer van de betreffende woning boven de inrit krijgt een draairaam dat zo ver mogelijk van de parkeergarage is gelegen;
 - c. het bevoorraden van de supermarkt in de dag- en avondperiode zorgt voor knelpunten. Door het laden en lossen met vrachtwagen alleen overdag toe te staan zal de geluidsbelasting hiermee gereduceerd worden in de avondperiode. Zodoende wordt geadviseerd het laden en lossen te beperken tot 19:00 uur;
 - d. het knelpunt voor de dagperiode (bij de langtijdgemiddeld beoordeling) betreft het motorgeluid (gedurende 4x4 minuten per dag voor de vrachtwagens t.b.v. de verplaatsing van de afzetbakken). Deze geluidsbron bevindt zich relatief ver van de gevel waardoor een geluidsreducerende maatregel niet mogelijk is.



**Leidschendam-
Voorburg**

Hier wordt geadviseerd om de geluidwering van de betreffende gevel te verhogen om de binnenwaarde te kunnen garanderen;

7. 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);
8. 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;

2. Strijdig gebruik, artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo:

9. aan Waaijer Projectrealisatie B.V. omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 4, 5, 16, 20 en 26 van het bestemmingsplan "Oude Dorpskern Voorburg 2011" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;

3. Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, artikel 2.1, eerste lid, onder b. Wabo:

10. aan Waaijer Projectrealisatie B.V. onder voorwaarden omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van diverse grondwerkzaamheden, dieper dan 30 cm, ten behoeve van het herontwikkelen van zesendertig woningen en een nieuwe commerciële ruimte voor supermarkt Hoogvliet, inclusief parkeervoorzieningen (parkeerkelder), overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in bijlage A, onderdeel 5. Archeologie, genoemde verplichtingen;



**Leidschendam-
Voorburg**

4. Slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht, artikel 2.1, eerste lid, onder h, Wabo;

11. aan Waaijer Projectrealisatie B.V. omgevingsvergunning te verlenen voor het (al dan niet geheel) slopen van de bestaande bebouwing op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie E, nummers 3913, 8459, 8530 (ged.), 9050, 9140, 9638, 9640, 9729, 9730 en 9837 (ged.), plaatselijk gemerkt Herenstraat 40, 42, 44, 46, 48, Vlietstraat 2, 2A en 6 en Raadhuisstraat 47A in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in bijlage C genoemde voorwaarden en verplichtingen;
12. dat het niet toegestaan is met sloopwerkzaamheden aan te vangen voordat de (nog in te dienen) asbest-/slopmelding door het bevoegd gezag is geaccepteerd en het sloopveiligheidsplan, met bijbehorende sloopplaatsinrichtingstekening, is goedgekeurd (zie bijlage D);

5. Slopen en wijzigen gemeentelijk monument, artikel 2.2, eerste lid, onder b, Wabo;

13. aan Waaijer Projectrealisatie B.V. omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van beschermd gemeentelijk monument Herenstraat 48 en het (onder toezicht) slopen en na realisatie van de parkeergarage weer herbouwen van het beschermd gemeentelijk monument Vlietstraat 6, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in paragraaf 4.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing genoemde voorwaarden en verplichtingen;

6. Maken of veranderen van een uitweg, artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo;

14. aan Waaijer Projectrealisatie B.V. omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen c.q. verleggen van de huidige in- en uitrit aan de Raadhuisstraat ten behoeve van de nieuwe parkeergarage, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in bijlage F genoemde voorwaarden en verplichtingen;

7. Instemming Hoogheemraadschap van Delfland;

15. dat pas met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen na schriftelijke instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland met betrekking tot de watercompenserende oplossing in relatie tot de vereiste 33,7 m3 aan waterberging;



**Leidschendam-
Voorburg**

Leidschendam, datum 2022

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

secretaris

burgemeester



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 695024

A. Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad een ontwerp Vvgb vastgesteld.

2. Koop- en realisatie-overeenkomst

Ten behoeve van de herontwikkeling van de betreffende locatie(s) is een Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de private partij (Waaier Projectrealisatie B.V.). In deze overeenkomst is de planologische medewerking van de gemeente als inspanningsverplichting vastgelegd, naast de rechten en verplichtingen ten aanzien van zaken als eigendom van gronden, parkeren zowel binnen het projectgebied als in de openbare ruimte, inrichting van de openbare ruimte, verhaal van plankosten en planschade, etc.

3. Strijdigheden met het bestemmingsplan “Oude Dorpskern Voorburg 2011”

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

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van zesendertig woningen en een nieuwe commerciële ruimte voor supermarkt Hoogvliet, inclusief parkeervoorzieningen (parkeerkelder) met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde

Gelet op aard en omvang van de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan 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^o 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”.

Hierna volgt een (beknopte) inhoudelijk oordeel per aspect, waarbij het aspect Archeologie een separaat hoofdstuk heeft gekregen in verband met noodzakelijke vervolgacties.

4. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouw

Stedenbouwkundig zijn er geen belemmeringen of nadere voorwaarden voor medewerking aan het bouwplan.

4.2 Mobiliteit

Vanuit Mobiliteit zijn er geen belemmeringen of nadere voorwaarden voor medewerking aan het bouwplan.

4.3 Bodem

De bodemparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding van opmerkingen aangevuld en aangepast. Met de bodemparagraaf en de daarin geformuleerde conclusies wordt ingestemd. Mits uitvoering wordt gegeven aan de voorwaarden zoals die ook in de bodemparagraaf zijn opgenomen zijn er vanuit het beleidsveld Bodem geen belemmeringen voor medewerking aan het bouwplan.

4.4 Geluid

Het rapport Akoestisch onderzoek Huygenskwartier Voorburg, 20-12-2021 M+P is akkoord.

4.5 Milieuzonering & Activiteitenbesluit:

Het akoestisch rapport van M+P is akkoord wat betreft het onderwerp geluid van de supermarkt en parkeergarage. De Ruimtelijke onderbouwing is ook akkoord wat betreft dit onderwerp. De conclusie luidt: de geluidsbelasting vanwege de supermarkt en parkeergarage voldoet zonder maatregelen niet aan de geluidsvoorwaarden van het Activiteitenbesluit en VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering.

Om te voldoen aan de geldende normen zijn geluidsreducerende maatregelen nodig zoals beschreven in paragraaf 4.9.2 van de Ruimtelijke onderbouwing, te weten:

- *De geluidsbelasting afkomstig van de parkeergarage kan gereduceerd worden door absorberend materiaal toe te passen in het plafond bij de in- en uitrit van de parkeergarage;*
- *De invloed van het geluid van de personenwagens uit de parkeergarage kan effectief worden beperkt door de ramen in de gevel direct boven de in- en uitrit als vaste ramen uit te voeren. De slaapkamer van de betreffende woning boven de inrit krijgt een draairaam dat zo ver mogelijk van de parkeergarage is gelegen;*
- *Het bevoorraden van de supermarkt in de dag- en avondperiode zorgt voor knelpunten. Door het laden en lossen met vrachtwagen alleen overdag toe te staan zal de geluidsbelasting hiermee gereduceerd worden in de avondperiode. Zodoende wordt geadviseerd het laden en lossen te beperken tot 19:00 uur;*



**Leidschendam-
Voorburg**

- *Het knelpunt voor de dagperiode (bij de langtijdgemiddeld beoordeling) betreft het motorgeluid (gedurende 4x4 minuten per dag voor de vrachtwagens t.b.v. de verplaatsing van de afzetbakken). Deze geluidsbron bevindt zich relatief ver van de gevel waardoor een geluidsreducerende maatregel niet mogelijk is. Hier wordt geadviseerd om de geluidwering van de betreffende gevel te verhogen om de binnenwaarde te kunnen garanderen.*

Deze maatregelen moeten worden doorgevoerd in het bouwplan en hiermee kan voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat in de woningen.

4.6 Luchtkwaliteit

Voor wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' wordt de ruimtelijke onderbouwing akkoord bevonden.

4.7 Stikstofdepositie

De opgestelde notitie met betrekking tot stikstofdepositie en de daaronder liggende AERIUS-berekening zijn akkoord bevonden. Vanuit het aspect stikstofdepositie zijn er daarom geen belemmeringen of nadere voorwaarden voor medewerking aan het bouwplan.

4.8 Water

In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de 33,7 m3 aan waterberging die vanuit de planvorming noodzakelijk is. Aan de omgevingsvergunning dient een voorwaarde te worden verbonden dat van de vergunning pas gebruik kan worden gemaakt nadat het Hoogheemraadschap van Delfland heeft ingestemd met de watercompenserende oplossing.

Verder wordt nog het volgende opgemerkt:

- *Binnen het plan lijkt ruimte voorhanden om water te bufferen op de balkons. Daarmee kan het water nuttig worden hergebruikt ten behoeve van beplanting. Met die oplossing kan aanleg van een pompkelder worden voorkomen, dit zou de voorkeur vanuit het beleidsveld Water hebben.*
- *Tegen hittestress wordt niet echt iets gedaan, daken moeten vergroend worden of (second best) voorzien worden van witte (of andere hittere reflecterende) dakbedekking om hittevorming tegen te gaan.*

Nadere afstemming ten aanzien van deze bovenstaande punten kan rechtstreeks met de gemeentelijk beleidsadviseur Water, 
 plaatsvinden.

4.9 Monumenten

De vanuit beleidsveld Monumenten gevraagde aanpassingen en aanvullingen zijn in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt resp. aan de aanvraag toegevoegd door middel van een aanvullend onderzoek(en). Hiermee wordt ingestemd.

In geval van Vlietstraat 6 dient het te slopen c.q. ontmantelen van het monument onder deskundig toezicht plaats te vinden, waarbij bij opnieuw opbouwen wordt ingezet op hergebruik van de cultuurhistorisch waardevolle elementen. Tijdens het ontmantelen zullen de monumentale waarden gedocumenteerd moeten worden om vervolgens te kunnen beoordelen welke onderdelen opnieuw kunnen worden ingepast bij het herbouwen.

Met deze toevoeging zijn er vanuit het beleidsveld Monumenten geen belemmeringen voor medewerking aan het bouwplan.

4.10 Economie

Door middel van een DPO is aangetoond dat er voldoende marktruimte voorhanden is om de beoogde vergroting van de supermarkt door te voeren. Het beoogde woonprogramma in het voorliggende bouwplan vergroot die marktruimte nog verder. Distributie-planologische belemmeringen voor het bouwplan zijn dan ook niet aan de orde.

Het verplaatsen van de supermarkt naar een nieuwe locatie met een ingang voorbij de Vlietstraat zorgt voor een extra impuls van het eerste deel van de Herenstraat (aan de zijde van het Oosteinde, dat nu nog alleen als aanloopgebied fungeert. De verplaatsing in combinatie met de vergroting van de supermarkt maakt dat de supermarkt nog meer als anker binnen het winkelgebied zal gaan fungeren en bewoners meer zal binden aan het Huygenskwartier.

De aanleg van de ondergrondse parkeergarage zorgt er tenslotte voor dat een nieuw bronpunt ontstaat in een rustiger gedeelte van de Herenstraat.

Als geheel draagt de beoogde ingreep op meerdere facetten bij aan het versterken en vergroten van de vitaliteit van het Huygenskwartier als kernwinkelgebied. Dat komt de kwaliteit van wonen en leven in en rond het gebied ten goede.

Vanuit Economie zijn er daarom geen belemmeringen of nadere voorwaarden voor medewerking aan het bouwplan.

4.11 Wonen

De gemeentelijke Woonvisie pleit bij nieuwbouwprojecten voor het realiseren van een substantieel aandeel woningen in de sociale sector. Door middel van de 'Verordening

sociale en middeldure woningbouw' beschikt de gemeente over een instrument om de realisatie van voldoende sociale en middeldure woningen in bouwprojecten af te dwingen.

De Verordening is echter niet van toepassing op projecten waarvoor vóór 1 juli 2020 een intentie- of anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten. Die situatie doet zich hiervoor. Gelet hierop zijn er geen beleidsmatige belemmeringen om medewerking te verlenen aan dit plan voor 36 stadswoningen en appartementen in de vrije sector.

4.12 Duurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg is erop gericht om in 2050 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Om aan deze doelstelling te voldoen hanteert de gemeente bij het beoordelen van bouwplannen een aantal uitgangspunten en voorwaarden op o.a. het gebied van duurzaam bouwen, klimaatbestendigheid, voorkomen van hittestress, bergen en afvoeren van hemelwater, etc.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat in het bouwplan op meerdere punten adequaat rekening wordt gehouden met en uitvoering wordt gegeven aan de vanuit duurzaamheid relevante aspecten. Daarom zijn er vanuit oogpunt van duurzaamheid geen belemmeringen of nadere voorwaarden voor medewerking aan het bouwplan.

Eindconclusie

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 nadere motivering per deelaspect wordt verwezen naar bijgevoegde en gewaarmerkte GRO, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

5. Archeologie

Archeologisch onderzoek en advies

In opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg is in januari 2019 een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd door IDDS in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Herenstraat 42-52 in Voorburg, gemeente Leidschendam-Voorburg.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft voor met name resten vanaf het Midden Neolithicum in de top van het Oude duin- en strandwalzand en resten vanaf de 13^e eeuw vanaf de onderzijde van de bouwvoor. Vindplaatsen uit de late prehistorie (IJzertijd/Romeinse tijd) kunnen langs de oostelijke flank van de strandwal ingebed zijn in afdekkende veen- en kleilagen. Hoewel delen van het plangebied eerder archeologisch zijn onderzocht, geldt dat die onderzoeken zich met name hebben gericht op de resten vanaf de 13^e eeuw. Deze resten mogen met name



**Leidschendam-
Voorburg**

direct langs de Herenstraat nog worden verwacht en kunnen ook in de rest van het plangebied (uitgezonderd het opgegraven perceel Herenstraat 50 en het onderzochte deel van het terrein achter Herenstraat 52-54) nog aanwezig zijn. Ook ter plaatse van het pand en het gesaneerde binnenterrein van Herenstraat 42 kunnen deze resten nog aanwezig zijn. De verstoringsdieptes ter plaatse zijn niet bekend. Resten in de top van het Oude duin- en strandwalzand kunnen in het hele plangebied voorkomen.

Op basis van de beschikbare gegevens is niet bekend wat de exacte diepteligging van dit niveau is in het plangebied en in hoeverre dit niveau nog intact is. Dit niveau zal wel mogelijk worden verstoord met de geplande aanleg van de parkeerkelder. Het veldonderzoek onderbouwt, voor het deel van het plangebied dat is onderzocht, de verwachtingen uit het bureauonderzoek.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied ligt op de flank van een oude duinen-/strandwalcomplex waarin verschillende niveaus een hoge archeologische verwachting hebben. Omdat al deze niveaus worden bedreigd door de bouw van de parkeerkelder adviseert IDDS Archeologie om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Voorafgaand aan het vervolgonderzoek wordt geadviseerd allereerst het deel van het plangebied dat nog niet mocht worden onderzocht (de supermarkt) alsnog te onderzoeken met de 3 geplande boringen zodra de toegang tot dit gebied geregeld kan worden.

Het aanvullend onderzoek kan alleen worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande gebouwen en waarschijnlijk het beste gecombineerd worden met de aanleg van de parkeerkelder. Het advies is: het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek binnen de bouwkuip van de parkeergarage. Op basis van de resultaten van de proefsleuven kan besloten worden om geen verder onderzoek te doen of juist om de bouwkuip (of een deel daarvan) op te graven (in samenwerking met het uitgraven van de parkeergarage).

Dit aanvullend onderzoek wordt opgestart na de sloop van de bestaande gebouwen. In de Ruimtelijke onderbouwing "Herentuyn Voorburg" wordt hier in paragraaf 4.2 nader op ingegaan.

Beoordeling

Vornoemd rapport en advies van IDDS is door de gemeente inhoudelijk beoordeeld. Aan onderhavige ontwikkeling kan medewerking worden verleend met inachtneming van onderstaande voorwaarden:

- *Archeologische begeleiding van de ontkoppeling van de vloeren van de funderingsbalken conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*
- *Het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek binnen de funderingen (niveau 1) conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*



**Leidschendam-
Voorburg**

- *Indien daartoe wordt besloten; opgraving binnen de funderingen (niveau 1) conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*
- *Archeologische begeleiding van ondergrondse sloop conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*
- *Archeologische begeleiding (protocol opgraven) van de ontgraving van de rest van de bouwput conform een door de gemeente goedgekeurd PvE.*

Conclusie

Gelet op voornoemde kan onder het stellen van voornoemde voorwaarden worden ingestemd met de uit te voeren bodem- en bouwactiviteiten. Hierbij dient tevens het onderstaande in acht genomen te worden.

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 [REDACTED]) 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], telefoonnr. [REDACTED] / mobielnr. [REDACTED]. Eventuele vondsten mogen niet worden verplaatst of verwijderd zonder toestemming van de gemeente.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 695024

B. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 – ALGEMEEN

Wij wijzen u op artikelen 1.16, 1.18, 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 1.18 – Gebruiksmelding

Lid 1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding:

- a. een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn, of
- b. toepassing is gegeven aan [artikel 1.3](#) in verband met een in [hoofdstuk 6](#) of [7](#) uit het oogpunt van brandveiligheid gegeven voorschrift, en

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:



**Leidschendam-
Voorburg**

- 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;
- de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, 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, 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.

Voor het doorgeven van de start van diverse onderdelen zoals hiervoor aangegeven kunt u terecht bij van de afdeling Handhaving, telefoonnummer .

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 sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein 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 sloofterrein 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 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 bemalen 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.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 695024

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 2.1)

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een te bouwen bouwwerk voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

Op grond van artikel 2.3, tweede lid, Bouwbesluit 2012 bezwijkt een dak of een vloerafscheiding gedurende de in NEN-EN 1990 bedoelde ontwerplevensduur niet bij de buitengewone belastingscombinaties als bedoeld in NEN-EN 1990. Daarbij wordt uitgegaan van stootbelastingen als bedoeld in [NEN-EN 1991](#).

[De in het bouwplan toe te passen \(glazen\) vloerafscheidingen ter plaatse van de balkons en loggia's dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

[Van de glazen vloerafscheidingen dient voorafgaande aan de werkelijke montage aangetoond te worden dat zij voldoen aan de voorgeschreven sterkte-eisen c.q. uiterste grenstoestand d.m.v. een zandzakslingerproef, o.g.](#)

2. 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, 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	60



Tabel 2.10.1	
woonfunctie	tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken in minuten
ligt dan 7 m boven het meetniveau	
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

De eengezinswoningen en appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 6 van rapport 2820.06_Rapportage Brandveiligheid - Nieuwbouw woningen Huygenskwartier te Voorburg, d.d. april 2022, van moBius consult, alsmede in paragraaf 2.4 van rapport A10189-N02A_Constructieve uitgangspunten, d.d. 03-06-2022, van Rossum raadgevende ingenieurs.

Aandachtspunten – Aanvullende behandeling

- *Onderdelen van de bouwconstructie die uitsluitend met een aanvullende behandeling kunnen voldoen aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen met betrekking tot de tijdsduur van bezwijken c.q. brandveiligheid zijn voorzien van een geldig door het bevoegd gezag aanvaard document waaruit blijkt dat deze aanvullende behandeling adequaat is toegepast.*
- *Een brandwerende coating moet worden aanbracht conform de 'Kwaliteitsrichtlijn Applicatie Coating'.*

Aandachtspunten – Elektrische laadvoorzieningen in parkeergarages

- *Het voldoen aan de brandveiligheid is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de gebouweigenaar. Wij willen u nogmaals wijzen op de risico's van het plaatsen van laadpalen in de parkeergarage om elektrische voertuigen op te laden. Zoals bij u bekend hebben wij in het traject van beoordeling van uw aanvraag onze zorgen uitgesproken m.b.t. de ontruiming bij een ontwikkelde brand in de parkeergarage. Hierbij dient mogelijk ook uitgegaan te worden van een uitbrandscenario met mogelijk grote economische en maatschappelijke schade.*
- *Gelet op voornoemde wordt specifieke aandacht gevraagd voor het rapport IFV, versie 1.2_Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen, d.d. 15-07-2021. Dit rapport hebben wij expliciet toegevoegd gelet op*



**Leidschendam-
Voorburg**

de complexe bereikbaarheid van de betreffende parkeerkelder bij een (ontwikkelde) autobrand.

3. 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 vloerabscheiding 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 overkluiteren, 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.

4. 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](#).



**Leidschendam-
Voorburg**

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_{fi} 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](#).

Tabel 2.66 met de vereiste brandklasse van constructieonderdelen per functie

<i>zijde grenzend aan de</i>	<i>binnenlucht</i>			<i>buitenlucht*</i>			<i>bovenzijde</i>		
	<i>extra beschermde vluchtroute</i>	<i>beschermde vluchtroute</i>	<i>overig</i>	<i>extra beschermde vluchtroute</i>	<i>beschermde vluchtroute</i>	<i>overig</i>	<i>extra beschermde vluchtroute</i>	<i>beschermde vluchtroute</i>	<i>overig</i>
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}
Winkelfunctie	B	D	D	C	D	D	C _{fi}	D _{fi}	D _{fi}
Overige gebruiksfunctie	B	D	D	C	D	D	C _{fi}	D _{fi}	D _{fi}



**Leidschendam-
Voorburg**

De toe te passen materialen aan binnen- en buitenzijde van de eengezinswoningen, de appartementengebouwen, de winkelruimten en de parkeergarage dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 7 van rapport 6820.06_Rapportage Brandveiligheid - Nieuwbouw woningen Huygenskwartier te Voorburg, d.d. april 2022, van moBius consult.

5. Beperking van uitbreiding van brand (Bouwbesluit afdeling 2.10)

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 2.83, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een brandcompartiment een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan de in tabel 2.81 aangegeven waarde.

Het bouwplan voldoet voor de parkeergarage niet rechtstreeks aan artikel 2.83, eerste lid, maar voorziet in een gelijkwaardige oplossing met één brandcompartiment met gebruiksoppervlakte van circa 2900 m², hetgeen groter is dan maximale gebruiksoppervlakte van 1000 m².

Voor deze gelijkwaardige oplossing heeft moBius consult een rapport opgesteld: "Rapportage Brandveiligheid - Nieuwbouw woningen Huygenskwartier te Voorburg, kenmerk 6820.06, d.d. april 2022". In dit rapport wordt op pagina 5 beschreven hoe met gelijkwaardige voorzieningen (sprinklerinstallatie conform een goedgekeurd UPD) voldaan kan worden aan de gestelde prestatie-eisen.

Na akkoord hiervan door de Veiligheidsregio Haaglanden kunnen wij hier ook mee instemmen en voorziet het bouwplan in een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 2.83, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012.

6. Verder beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook (Bouwbesluit afdeling 2.11)

Op grond van artikel 2.91, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een te bouwen bouwwerk zodanig dat uitbreiding van brand in verdergaande mate wordt beperkt dan is beoogd met paragraaf [2.10.1](#) en dat veilig kan worden gevluht.

Op grond van artikel 2.94a, tweede lid, Bouwbesluit 2012 is de weerstand tegen rookdoorgang van een subbrandcompartiment naar een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute voert, Ra, bepaald volgens [NEN 6075](#).

Op grond van artikel 2.94a, vierde lid, Bouwbesluit 2012 is de weerstand tegen rookdoorgang van een subbrandcompartiment naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert en naar een liftschacht als bedoeld in artikel 2.84, eerste lid, R200, bepaald volgens NEN 6075.

Op grond van artikel 2.95a, vierde lid, Bouwbesluit 2012 is de weerstand tegen rookdoorgang van een beschermd subbrand-compartiment naar een besloten ruimte



**Leidschendam-
Voorburg**

waardoor een beschermde of extra beschermde vluchtroute voert R200, bepaald volgens [NEN 6075](#).

Alle woningentreeddeuren gelegen in een (beschermde) subbrandcompartimenten (lees: gesitueerd aan inpandige gangen) dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van rapport 6820.06_Rapportage Brandveiligheid - Nieuwbouw woningen Huygenskwartier te Voorburg, d.d. april 2022, van moBius consult.

Aandachtspunten

- *Alle woningentreeddeuren gesitueerd aan inpandige gangen dienen zelfsluitend uitgevoerd te worden.*

7. Inbraakwerendheid (Bouwbesluit afdeling 2.15, nieuwbouw)

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.

8. Beperking tegen geluid van buiten, nieuwbouw (Bouwbesluit afdeling 3.1)

Op grond van artikel 3.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 biedt een te bouwen bouwwerk in een verblijfsgebied bescherming tegen geluid van buiten.

Op grond van artikel 3.2, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een volgens [NEN 5077](#) bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Op grond van artikel 3.3, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is bij een krachtens de [Wet geluidhinder](#) of de [Tracéwet](#) vastgesteld hogere-waardenbesluit de volgens [NEN 5077](#) bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor industrie-, weg- of spoorweglawaai en 35 dB(A) bij industrielawaai, of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.

De verblijfsgebieden in de eengezinswoningen en de appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in rapport 2820.07mm_Rapportage akoestiek t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning, d.d. februari 2022, van moBius consult.



**Leidschendam-
Voorburg**

9. Beperking tegen geluid van installaties, nieuwbouw (Bouwbesluit 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, eerste lid, Bouwbesluit 2012 veroorzaakt een toilet met waterspoeling, een kraan, een mechanische voorziening voor luchtverversing, een installatie voor warmte- of koudeopwekking, een installatie voor verhoging van waterdruk of een lift in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een volgens [NEN 5077](#) bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.

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

Op grond van artikel 3.9, derde lid, Bouwbesluit 2012 veroorzaakt een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, 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.

[De installaties in de eengezinswoningen en de appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in rapport 2820.07mm_Rapportage akoestiek t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning, d.d. februari 2022, van moBius consult.](#)

10. Beperking van galm, nieuwbouw (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 m², die niet kleiner is dan 1/8 van de getalswaarde van de inhoud van die ruimte, uitgedrukt in m³, in elk van de octaafbanden met middenfrequenties van 250, 500, 1.000 en 2.000 Hz.

[De gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in rapport 2820.07mm_Rapportage akoestiek t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning, d.d. februari 2022, van moBius consult.](#)



**Leidschendam-
Voorburg**

11. 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 3.17, 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 hetzelfde perceel niet kleiner dan 52 dB.

Op grond van artikel 3.17, 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 hetzelfde perceel niet kleiner dan 47 dB.

Op grond van artikel 3.17, 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 3.17, 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, e.e.a. zoals aangegeven in rapport 2820.07mm_ Rapportage akoestiek t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning, d.d. februari 2022, van moBius consult.

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;*



**Leidschendam-
Voorburg**

- 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 (b.j.v. 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.
- 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.

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

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



12. 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, tweede lid, Bouwbesluit 2012 is 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 het kunnen binnendringen van vocht in het verblijfsgebied, de toiletruimte of de badruimte, bepaald volgens [NEN 2778](#), waterdicht.

Op grond van artikel 3.21, derde lid, Bouwbesluit 2012 is een inwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, voor zover die scheidingsconstructie niet grenst aan een ander verblijfsgebied, een andere toiletruimte of een andere 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 luchtvolumestroom naar het verblijfsgebied, de toiletruimte of de badruimte, heeft een volgens [NEN 2690](#) bepaalde, specifieke luchtvolumestroom van ten hoogste $20 \cdot 10^{-6} \text{ m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{s})$.

[De aan te brengen scheidingsconstructies tussen de verblijfsgebieden en 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 meterkastbodem toe;](#)
- [zorg voor zorgvuldige afdichtingen van de doorvoeren door de bodem van de meterkast.](#)

13. 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.

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 $0,9 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$.



**Leidschendam-
Voorburg**

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](#).

Verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten en badruimten dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:

- 621-Ruimtestaat_Ventilatie, d.d. 15-04-2022
- 621-W90_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT02, d.d. 15-04-2022
- 621-W91_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT03, d.d. 15-04-2022
- 621-W92_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT04, d.d. 15-04-2022
- 621-W93_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT05, d.d. 15-04-2022
- 621-W94_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT09, d.d. 15-04-2022
- 621-W95_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT18, d.d. 15-04-2022
- 621-W96_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT06, d.d. 15-04-2022
- 621-W97_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT06, d.d. 15-04-2022
- 621-W98_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT07, d.d. 15-04-2022
- 621-W99_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT08, d.d. 15-04-2022
- 621-W100_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT10, d.d. 15-04-2022
- 621-W101_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT11, d.d. 15-04-2022



**Leidschendam-
Voorburg**

- 621-W102_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT12, d.d. 15-04-2022
- 621-W103_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Woning WT15, d.d. 15-04-2022

Aandachtspunten

- *Brandmanchetten toepassen bij overgangen in (sub)brandcompartimenten.*

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

- *De 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 bijvoorbeeld niet geblokkeerd worden in de gebruiksfase door te hoge vloerbedekking of het plaatsen van een tochtstrip.*
- *Spleten onder de toegangsdeuren van verbljfsruimten ≥ 2 cm onder zijn in verband met de geluidwering niet toegestaan. Hier dienen geluidwerende deurroosters toegepast worden.*

14. 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 trappenhuisen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:

- 621-Ruimtestaat_Ventilatie, d.d. 15-04-2022
- 621-W-1_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Parkeergarage, d.d. 15-04-2022



**Leidschendam-
Voorburg**

- 621-W00_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Begane grond, d.d. 15-04-2022
- 621-W01_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - 1e verdieping, d.d. 15-04-2022
- 621-W02_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - 2e verdieping, d.d. 15-04-2022
- 621-W03_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - 3e verdieping, d.d. 15-04-2022
- 621-W61_Werktuigbouwkundig Install. - Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties, d.d. 15-04-2022

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.*
- *Brandmanchetten toepassen bij overgangen in (sub)brandcompartimenten.*

15. 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 m²vloeroppervlakte 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.

De liftschachten dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:

- 621-Ruimtestaat_Ventilatie, d.d. 15-04-2022
- 621-W-1_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Parkeergarage, d.d. 15-04-2022
- 621-W00_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Begane grond, d.d. 15-04-2022
- 621-W01_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - 1e verdieping, d.d. 15-04-2022



**Leidschendam-
Voorburg**

- 621-W02_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - 2e verdieping, d.d. 15-04-2022
- 621-W03_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - 3e verdieping, d.d. 15-04-2022
- 621-W61_Werktuigbouwkundig Install. - Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties, d.d. 15-04-2022

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).
- Als de personenlift een brandweerlift is (zie voor een toelichting op de begrippen «lift» en «brandweerlift» artikel 1.1), dan beperkt dit voorschrift de kans dat de brandweerlift in geval van brand onbruikbaar wordt als gevolg van het binnendringen van rook uit een andere ruimte.
- Brandmanchetten toepassen bij overgangen in (sub)brandcompartimenten.

16. 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, vijfde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een stallingruimte voor motorvoertuigen een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens [NEN 1087](#) bepaalde capaciteit van ten minste 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte.

Op grond van artikel 3.34, negende lid, Bouwbesluit 2012 vindt de afvoer van binnenlucht uit een stallingruimte voor motorvoertuigen rechtstreeks naar buiten plaats.

De parkeergarage dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:

- 621-Ruimtestaat_Ventilatie, d.d. 15-04-2022
- 621-W-1_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Parkeergarage, d.d. 15-04-2022
- 621-W00_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Begane grond, d.d. 15-04-2022
- 621-W01_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - 1e verdieping, d.d. 15-04-2022



**Leidschendam-
Voorburg**

- 621-W02_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - 2e verdieping, d.d. 15-04-2022
- 621-W03_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - 3e verdieping, d.d. 15-04-2022
- 621-W61_Werktuigbouwkundig Install. - Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties, d.d. 15-04-2022

Aandachtspunten

- 100% van de vereiste ventilatiecapaciteit van de stallingsruimte voor motorvoertuigen dient rechtstreeks van buiten te komen.
- De benodigde ventilatieopeningen zijn niet afsluitbaar.
- Brandmanchetten toepassen bij overgangen in (sub)brandcompartimenten.

17. Bereikbaarheid en toegankelijkheid (Bouwbesluit 2012, afdeling 4.4, nieuwbouw)

Op grond van artikel 4.21, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk voldoende bereikbare en toegankelijke ruimten.

Op grond van artikel 4.27, derde lid, Bouwbesluit 2012 is bij ten minste een toegang van een woonfunctie een hoogteverschil op de route tussen een niet-gemeenschappelijke vloer en de aangrenzende vloer van een gemeenschappelijke verkeersruimte of het aansluitende terrein groter dan 0,02 m, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd door een hellingbaan. Het hoogteverschil tussen die toegang en het aansluitende terrein of de gemeenschappelijke verkeersruimte is niet groter dan 1 m.

Op grond van artikel 4.27, vierde lid, Bouwbesluit 2012 is op ten minste een route tussen ten minste een uitgang van een woonfunctie en een gemeenschappelijke buitenruimte als bedoeld in artikel [4.35, tweede lid](#), een hoogteverschil groter dan 0,02 m, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd door een lift of een hellingbaan.

De eengezinswoningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:

- ta 1 00 00 (do-a)_Plattegrond niveau 0, d.d. 15-04-2022
- ta 1 01 00 (do-a)_Plattegrond niveau 1, d.d. 15-04-2022
- ta 1 02 00 (do-a)_Plattegrond niveau 2, d.d. 15-04-2022
- ta 9 00 00 (do-a)_Renvooi, d.d. 15-04-2022

18. Bereikbaarheid en toegankelijkheid (Bouwbesluit 2012, afdeling 4.4, nieuwbouw)

Op grond van artikel 4.21, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk voldoende bereikbare en toegankelijke ruimten.



**Leidschendam-
Voorburg**

Op grond van artikel 4.24, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een woongebouw een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector, indien:

- a. de vloer van een verblijfsgebied in het woongebouw hoger ligt dan 12,5 m boven het meetniveau, of
- b. het woongebouw een gebruiksoppervlakte heeft van meer dan 3.500 m² die hoger ligt dan 1,5 m boven het meetniveau.

Op grond van artikel 4.26, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een ruimte die in een toegankelijkheidssector ligt, rechtstreeks bereikbaar vanaf het aansluitende terrein of langs een verkeersroute die uitsluitend door een toegankelijkheidssector voert.

Op grond van artikel 4.27, vijfde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een woongebouw waarin de vloer ter plaatse van de toegang van een woonfunctie hoger ligt dan 3 m boven het meetniveau, op elke bouwlaag een opstelplaats voor een lift, met een liftkooi van ten minste 1,05 m x 2,05 m.

Het appartementengebouw en de “verhoogd” aan de Raadhuistraat gelegen woningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:

- ta 1 00 00 (do-a)_Plattegrond niveau 0, d.d. 15-04-2022
- ta 1 01 00 (do-a)_Plattegrond niveau 1, d.d. 15-04-2022
- ta 1 02 00 (do-a)_Plattegrond niveau 2, d.d. 15-04-2022
- ta 9 00 00 (do-a)_Renvooi, d.d. 15-04-2022

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

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een 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



**Leidschendam-
Voorburg**

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).

Het appartementengebouw met onderliggende winkelfunctie dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 6 van rapport 621-RB-B_Toetsing bouwbesluit - Woongebouw, d.d. 27-01-2022, van Overdevest.

De eengezinswoningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 6 van rapport 621-RB-B_Toetsing bouwbesluit - Rijwoningen, d.d. 27-01-2022, van Overdevest.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:

- 621-RC_Rc-berekeningen, d.d. 22-02-2022
- 621-UPI.03_Uitgangspunten installaties omgevingsvergunning, 15-04-2022
- 621-E80_Elektrotechnische Installaties - Zonnepanelen installatie, d.d. 15-04-2022

Nog nader ter goedkeuring te overleggen

- rapport 621-RB-x_Toetsing bouwbesluit - Winkelruimte, d.d. xx-xx-xxxx, van Overdevest

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);*



**Leidschendam-
Voorburg**

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.

20. Milieu, nieuwbouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 5.2)

Op grond van artikel 5.8, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een te bouwen bouwwerk zodanig dat de belasting van het milieu door de in het bouwwerk toe te passen materialen wordt beperkt.

Op grond van artikel 5.9, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie een milieuprestatie van ten hoogste 0,8 bepaald volgens de [Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken](#).

De eengezinswoningen en het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

[Nog nader ter goedkeuring te overleggen](#)

- MPG-berekening

21. 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.

De aan te brengen verlichtingsinstallaties in de parkeergarage, winkelruimte en het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. door het aanbrengen van (extra) voorzieningen zoals beschreven in paragraaf 8.1 van rapport 2820.06_Rapportage Brandveiligheid - Nieuwbouw woningen Huygenskwartier te Voorburg, d.d. april 2022, van moBius consult.



**Leidschendam-
Voorburg**

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:

- 621-UPI.03_Uitgangspunten installaties omgevingsvergunning, 15-04-2022
- 621-E-1_Elektrotechnische Installaties - Parkeergarage, d.d. 15-04-2022
- 621-E00_Elektrotechnische Installaties - Begane grond, d.d. 15-04-2022
- 621-E01_Elektrotechnische Installaties - 1e verdieping, d.d. 15-04-2022
- 621-E02_Elektrotechnische Installaties - 2e verdieping, d.d. 15-04-2022

22. 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.](#)

23. 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.](#)

24. 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:



**Leidschendam-
Voorburg**

- 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;
- b. bij een bestaand bouwwerk: een zodanige [capaciteit](#) dat elk daarop aangesloten lozingstoestel binnen 5 minuten kan worden gelegeed 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.](#)

[Uitwerking voorzieningen](#)

[De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:](#)

- [621-UPI.03_Uitgangspunten installaties omgevingsvergunning, 15-04-2022](#)
- [621-S50_Sanitaire Installaties - Hemelwaterafvoer, d.d. 15-04-2022](#)

25. Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.5)

Op grond van artikel 6.19, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht

Op grond van artikel 6.20, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie een brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535 met een omvang van de bewaking en een doormelding zoals aangegeven in bijlage I bij dit besluit, indien:

- a. de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie of de totale gebruiksoppervlakte aan gebruiksfuncties van dezelfde soort in het gebouw voor zover die gebruiksfuncties op eenzelfde vluchtroute zijn aangewezen groter is dan de in deze bijlage aangegeven grenswaarde;
- b. de hoogste vloer van een verblijfsruimte van de gebruiksfunctie gemeten boven het meetniveau hoger is gelegen dan op de in deze bijlage aangegeven grenswaarde, of
- c. deze bijlage dit aanwijst zonder dat sprake is van een grenswaarde als hierboven bedoeld.

[De parkeergarage en winkelruimte dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. door het aanbrengen van \(extra\) voorzieningen zoals beschreven in paragraaf 8.4 van rapport 2820.06_Rapportage Brandveiligheid - Nieuwbouw woningen Huygenskwartier te Voorburg, d.d. april 2022, van moBius consult.](#)



**Leidschendam-
Voorburg**

Programma van Eisen BMI

- Het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie (BMI) dient nog ter goedkeuring te worden aangeboden.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:

- 621-UI.03_Uitgangspunten installaties omgevingsvergunning, 15-04-2022
- 621-E50_Elektrotechnische Installaties - Brandmeldinstallatie, d.d. 15-04-2022
- 621-S54_Sanitaire Installaties - Sprinkler- en Brandbestrijdingsinstallaties, d.d. 15-04-2022

Aandachtspunten – Elektrische laadvoorzieningen in parkeergarages

- *Het voldoen aan de brandveiligheid is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de gebouweigenaar. Wij willen u nogmaals wijzen op de risico's van het plaatsen van laadpalen in de parkeergarage om elektrische voertuigen op te laden. Zoals bij u bekend hebben wij in het traject van beoordeling van uw aanvraag onze zorgen uitgesproken m.b.t. de ontruiming bij een ontwikkelde brand in de parkeergarage. Hierbij dient mogelijk ook uitgegaan te worden van een uitbrandscenario met mogelijk grote economische en maatschappelijke schade.*
 - *Gelet op voornoemde wordt specifieke aandacht gevraagd voor het rapport IFV, versie 1.2_Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen, d.d. 15-07-2021. Dit rapport hebben wij expliciet toegevoegd gelet op de complexe bereikbaarheid van de betreffende parkeerkelder bij een (ontwikkelde) autobrand.*
26. *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 6.23, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel [6.20, eerste, tweede en vijfde lid](#), een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in [NEN 2575](#).
Op grond van artikel 6.23, derde lid, Bouwbesluit 2012, voldoen het beheer en de controle van een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in het eerste lid aan [NEN 2654-2](#).
Op grond van artikel 6.23, derde lid, Bouwbesluit 2012, heeft een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel [6.20](#) een ontruimingsplan.

De parkeergarage en winkelruimte dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. door het aanbrengen van (extra) voorzieningen zoals beschreven in paragraaf 8.4 van rapport 2820.06_Rapportage Brandveiligheid - Nieuwbouw woningen Huygenskwartier te Voorburg, d.d. april 2022, van moBius consult.



**Leidschendam-
Voorburg**

Programma van Eisen AOI

- Het Programma van Eisen van de ontruimingsalarminstallatie (AOI) dient nog ter goedkeuring te worden aangeboden.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:

- 621-UPI.03_Uitgangspunten installaties omgevingsvergunning, 15-04-2022
- 621-E-1_Elektrotechnische Installaties - Parkeergarage, d.d. 15-04-2022
- 621-E00_Elektrotechnische Installaties - Begane grond, d.d. 15-04-2022
- 621-E01_Elektrotechnische Installaties - 1e verdieping, d.d. 15-04-2022
- 621-E02_Elektrotechnische Installaties - 2e verdieping, d.d. 15-04-2022
- 621-E50_Elektrotechnische Installaties - Brandmeldinstallatie, d.d. 15-04-2022

27. 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 6.24, eerste lid, Bouwbesluit 2012 hebben een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen een vluchtrouteaanduiding die voldoet bij een te bouwen bouwwerk aan [NEN 3011](#) of bij een bestaand bouwwerk aan [NEN 6088](#), en aan de zichtbaarheidseisen, bedoeld in de [artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838](#).

Op grond van artikel 6.24, derde lid, Bouwbesluit 2012 is een vluchtrouteaanduiding als bedoeld in het eerste of tweede lid aangebracht op een duidelijk waarneembare plaats.

Op grond van artikel 6.24, vierde lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een vluchtrouteaanduiding als bedoeld in het eerste of tweede lid binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit, gedurende een periode van ten minste 60 minuten, aan de zichtbaarheidseisen bedoeld in de [artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838](#).

De parkeergarage, winkelruimte en woonfunctie, inclusief bergingen, dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. door het aanbrengen van (extra) voorzieningen zoals beschreven in paragraaf 8.1 van rapport 2820.06_Rapportage Brandveiligheid - Nieuwbouw woningen Huygenskwartier te Voorburg, d.d. april 2022, van moBius consult.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:

- 621-UPI.03_Uitgangspunten installaties omgevingsvergunning, 15-04-2022
- 621-E-1_Elektrotechnische Installaties - Parkeergarage, d.d. 15-04-2022



**Leidschendam-
Voorburg**

- [621-E00_Elektrotechnische Installaties - Begane grond, d.d. 15-04-2022](#)
- [621-E01_Elektrotechnische Installaties - 1e verdieping, d.d. 15-04-2022](#)
- [621-E02_Elektrotechnische Installaties - 2e verdieping, d.d. 15-04-2022](#)
- [621-E50_Elektrotechnische Installaties - Brandmeldinstallatie, d.d. 15-04-2022](#)

28. Bestrijden van brand, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.7)

Op grond van artikel 6.27, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk zodanige voorzieningen dat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.

Op grond van artikel 6.31, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is, voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, een gebouw voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.

Op grond van artikel 6.31, vierde lid, Bouwbesluit 2012 wordt, onverminderd het bepaalde in [artikel 1.16, eerste lid](#), ten minste eenmaal per twee jaar overeenkomstig [NEN 2559](#) op adequate wijze het nodige onderhoud aan een bij of krachtens de wet voorgeschreven draagbaar of verrijdbaar blustoestel verricht en de goede werking van dat blustoestel gecontroleerd.

[De parkeergarage, winkelruimte en woonfunctie, inclusief bergingen, dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. door het aanbrengen van \(extra\) voorzieningen zoals beschreven in paragraaf 8.3 en 8.5 van rapport \[2820.06_Rapportage Brandveiligheid - Nieuwbouw woningen Huygenskwartier te Voorburg, d.d. april 2022, van moBius consult.\]\(#\)](#)

[Uitwerking voorzieningen](#)

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform rapport / installatietekeningen:

- [621-UPI.03_Uitgangspunten installaties omgevingsvergunning, 15-04-2022](#)
- [621-S54_Sanitaire Installaties - Sprinkler- en Brandbestrijdingsinstallaties, d.d. 15-04-2022](#)
- [621-W-1_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Parkeergarage, d.d. 15-04-2022](#)
- [621-W00_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - Begane grond, d.d. 15-04-2022](#)
- [621-W01_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - 1e verdieping, d.d. 15-04-2022](#)
- [621-W02_Werktuigbouwkundig Install. en Sanitaire Installaties - 2e verdieping, d.d. 15-04-2022](#)

29. 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.



**Leidschendam-
Voorburg**

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 de eengezinswoningen en appartementengebouwen dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in de Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012.

30. *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 paragraaf 8.6 van rapport 2820.06_Rapportage Brandveiligheid - Nieuwbouw woningen Huygenskwartier te Voorburg, d.d. april 2022, van moBius consult.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 695024

D. Indieningsvereisten Sloop- / bouwveiligheidsplan - UITVOERINGSFASE

De vergunninghouder dient ten minste drie weken voor aanvang van de bouw- en/of sloopwerkzaamheden 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;
 - d. eventuele stremmingen, al dan niet tijdelijk in verband met bijzondere werkzaamheden tijdens de uitvoering;
 - 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, afrastering, opslag, bouwketen, etc) waarbinnen alle bouwactiviteiten inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - j. aanduiding bouw- en sloopveiligheidszone, hijszone(s) en hijsgebied(en);
 - k. de in of op de bodem van het perceel of in de directe omgeving van de bouwplaats aanwezige leidingen;
 - l. het aanwezige straatmeubilair, met daarbij aangegeven wat eventueel tijdelijk moeten worden verwijderd;
 - m. de aanwezige bomen (kopieën van verleende kapvergunningen als bijlage meesturen, indien van toepassing);
 - n. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen, met speciale aandacht voor eventuele tanks voor brandstof, olie en propaangas en gevaarlijke stoffen;



**Leidschendam-
Voorburg**

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;
4. Monitoringsplan bemalingswerkzaamheden, waarin is opgenomen:
 - a. het monitoren van de grondwaterstand / stijghoogte in diverse peilbuizen op verschillende afstanden van de projectlocatie;
 - b. het functioneren van de (retour)bemalingsinstallatie en het registreren van de hoeveelheid onttrokken, geretourneerd en geloosd grondwater;
 - c. het plaatsen van hoogteboutjes op kwetsbare bebouwing / objecten / en het uitvoeren van deformatiemetingen voor, tijdens en na het (bemalings)werk;
 - d. het monitoren van eventuele overige nadelige effecten van de bemaling zoals bijvoorbeeld: verontreinigingen en/of droogstand (van kwetsbare natuur).
5. Monitoringsplan waarin is opgenomen:
 - a. de uitgangspunten ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden);
 - b. opnamerapportage belendingen;
 - c. meetprotocol voor trillingsmetingen;
 - d. meetprotocol voor zettingsmetingen;
 - e. procedure bij overschrijding van trillings- en / of zettingsgrenzen;
6. Geluidsberekeningen dat er met toepassing van geluidswerende maatregelen dat er voldaan kan worden aan artikel 8.4 van het Bouwbesluit, of het paaltype wijzigen in geluids- en trillingsarme palen;
7. 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;
8. Diverse gegevens
 - a. werktijden;
 - b. de wijze van voorlichting omwonende(n);
 - c. de te nemen maatregelen tegen sloop of bouwstof;



**Leidschendam-
Voorburg**

9. Contactgegevens:

- a. verantwoordelijke namens de opdrachtgever;
- b. verantwoordelijke namens de uitvoerder;
- c. verantwoordelijke c.q. een 24-uurs dienst in geval van calamiteiten.

Inrichting in- en uitritten

De inrichting van de in- en uitritten moeten voldoen aan de eisen voor uitritten van de gemeente (Handboek Beheer Openbare Ruimte) en conform de CROW-richtlijnen voor uitritten. De belijning, bebording en dergelijke moet op orde zijn. De uitwerking van de in- en uitritten, bebording en dergelijke moeten duidelijk op een tekening (verkeersplan) aangegeven worden.

Informeren van de omgeving

De praktijk leert dat veel klachten en misverstanden kunnen worden voorkomen als de omgeving goed op de hoogte wordt gehouden en vooraf duidelijk wordt gemaakt wat er wel en niet kan worden verwacht. Wij adviseren u daarom ook dringend om de (directe) omgeving middels nieuwsbrieven te informeren, zeker als er bijzondere verrichtingen zullen plaatsvinden of als incidenteel werkzaamheden buiten de reguliere werktijden zullen worden uitgevoerd.

Begeleiding transporten

Grote transporten naar de bouwlocatie, welke tegen het verkeer in moeten rijden, dienen begeleid te worden door gecertificeerde verkeersbegeleiders.

Bijlage E, behorende bij omgevingsvergunning nr. 695024

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. 695024

F. Aanleg in- en uitritconstructie

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij tevens de volgende voorschriften:

1. De kosten voor het aanleggen van in-/uitrit langs de openbare weg worden op basis van nacalculatie aan u doorberekend;
2. De gemeente past de bestrating aan van de in-/uitrit langs de openbare weg;
3. De bestrating of verharding van de in-/uitrit zal een afwijkende kleur hebben ten opzichte van de bestrating of verharding in de openbare weg;
4. Het op de in- en uitrit te parkeren voertuig mag niet uitsteken op de openbare weg c.q. het trottoir;
5. Voor de planning van voornoemde werkzaamheden dient u contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, [redacted], telefoon [redacted], e-mail [redacted] of [redacted], telefoon [redacted], e-mail [redacted];
6. De gemeente Leidschendam-Voorburg wordt gevrijwaard voor alle schade, die als gevolg van het gebruik van de in-/uitrit ontstaat, tenzij de gemeente opzet of schuld inzake het ontstaan van de schade kan worden verweten.

Bijlage H, behorende bij omgevingsvergunning nr. 695024

H. Overigen

Voorwerpen op de openbare weg

Uit uw aanvraag valt op te maken dat u zeer waarschijnlijk gebruik zult moeten maken van het gemeentelijk grondgebied om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. We willen u erop attenderen dat u voor het plaatsen van voorwerpen op de plaats, zoals steigers, mogelijk een melding moet doen dan wel een vergunning moet aanvragen op grond van de Algemene plaatselijke verordening.

U kunt een melding doen of een vergunning aanvragen via het digitaal loket (<http://www.leidschendam-voorborg.nl> > Digitaal Loket > Product of Dienst op Thema "Bouwen & Wonen" > Voorwerp op de openbare weg plaatsen) van de gemeente.

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.