

Inter A 70
T.a.v. de heer G.A.W. Oele
van de Wateringelaan 161
2274 CE Voorburg

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
Contact www.leiden.nl/contact
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 14 september 2022
Ons kenmerk Z/22/3424550 / 6758469 OLO
Onderwerp informatie voortgang aanvraag en verzoek aanvullende gegevens
Van der Werfstraat 21
Binnenkomst 12 augustus 2022

Contactpersoon Mw. D. Meijer-Gumbs
Telefoonnummer 0643490606
Verzonden 16 september 2022

Geachte heer Oele,

Op 12 augustus 2022 hebben wij uw aanvraag ontvangen waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Van der Werfstraat 21, voor het wijzigen gebruik van opslag naar wonen, slopen en bouwen 4 appartementen. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht.

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/22/3424550.

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat wij de bevoegde instantie zijn om te beslissen op uw aanvraag. De behandeling van uw aanvraag vindt plaats op basis van de reguliere procedure met een standaard termijn van maximaal 8 weken. De beslistermijn kan eventueel met een termijn van maximaal 6 weken worden verlengd.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

Ontvankelijkheid

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de daarvoor geldende indieningvereisten, zoals deze zijn opgenomen in de Regeling omgevingsrecht (Mor). De conclusie is dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van de beschikking. Wij verzoeken u de volgende gegevens in te dienen.

2.1a Indieningvereisten vanwege de activiteit bouwen

Ten behoeve van toetsing aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012:

Uit het oogpunt van veiligheid:

1. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel: (Detailtekeningen en -berekeningen mogen ook later, op uitdrukkelijk verzoek, minimaal drie weken voor uitvoering van de werkzaamheden, ingediend worden);
 - a. tekeningen van de definitieve hoofdpopzet van de constructie van alle verdiepingen inclusief globale maatvoering;
 - b. schematisch funderingsoverzicht of palenplan met globale plaatsing, aantallen en paalpuntniveaus, inclusief globaal grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt;
 - c. plattegronden van vloeren en daken, inclusief globale maatvoering;
 - d. overzichttekeningen van constructies in staal, hout en geprefabriceerd beton, inclusief stabiliteitsvoorzieningen en dilataties; principedetails van karakteristieke constructieonderdelen op schaal en voorzien van maatvoering;
2. Een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies, waaruit met name blijkt:
 - a. de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
 - b. de constructieve samenhang;
 - c. het stabiliteitsprincipe;
 - d. de omschrijving van de hoofddraagconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;
3. De vloerafscheidingen (inclusief hekwerken) van de hekwerken ter plaatse van de 1^e en 2^e verdieping voor- en zijgevel voldoen niet aan artikel 2.19 lid 3; de horizontaal gemeten afstand tussen de vloer en de afscheiding bedraagt meer dan 0,05m namelijk 0,13m, dit dient in overeenstemming met het bouwbesluit te worden gebracht;
4. De brand- en rookcompartimentering (ligging, omvang, type en Wbdbo in minuten, inclusief gegevens betreffende deuren en daglichtopeningen in in- en uitwendige scheidingsconstructies);
 - in het kader van artikel 2.94a. Weerstand tegen rookdoorgang: subbrandcompartiment en artikel 2.94b. Weerstand tegen rookdoorgang: beschermd subbrandcompartiment. De brandwerende scheidingen tussen de woningen moeten ook aan deze artikelen voldoen. Dit moet op de tekening aangegeven worden.
5. De type vluchtroutes en de daarbij behorende mate van bescherming alsmede de aard en plaats van brandveiligheidsvoorzieningen (rookmelders, loopafstanden e.d.);
 - In het kader van artikel 6.26 Zelfsluitende deuren. Een toegangsdeur van een woonfunctie is alleen zelfsluitend bij brand in de woonfunctie of het woongebouw waarin de woonfunctie is gelegen. De rookmelder die de vrijloopdranger aanstuurt (op de tekening RMA) is aangegeven in de Extra Beschermd Vluchroute (het trappenhuis). Om de Extra Beschermd Vluchroute (het trappenhuis) vrij te houden van rook bij brand in één van de woonfuncties adviseren wij de rookmelder en de rookmelder die de vrijloopdranger aanstuurt om te wisselen. De RMA in de woning en de RM in de Extra beschermd Vluchroute. Graag dit op de tekening aan passen.
 - In het kader van artikel 7.12 Deuren in vluchtroutes. Een deur op een vluchtroute is 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. De toegangsdeur van het bouwwerk moet van binnenuit te openen zijn zonder gebruik te maken van een sleutel. Dit moet op de tekening aangegeven worden;

Uit het oogpunt van gezondheid:

6. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, de bescherming tegen geluid van installaties, de geluidabsorptie van gemeenschappelijke verkeersruimten ,gangen en trappenhuizen ingeval het bouwwerk een woonfunctie heeft, de geluidwering tussen niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van dezelfde gebruiksfunctie en de geluidwering tussen ruimten van verschillende gebruiksfuncties;
 - De Rapportage Installatiegeluid en interne geluidwering Nieuwbouw 4 appartementen Van der Werfstraat 21 te Leiden”, d.d. 02-07-2022 van S&W Bouwkundig Ingenieurs is als uitgangspunt genomen voor de beoordeling en deze rapportage is op hoofdlijnen in orde bevonden. Details in de bijlage van het onderzoeksrapport ontbreken nog wel. Deze dienen aangeleverd te worden. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp en bij de uitvoering moet goed rekening gehouden worden met de aandachtspunten en adviezen in het rapport. Zo zal het ontwerp mogelijk moeten worden aangepast of zal een gelijkwaardige oplossing onderzocht moeten worden zoals aangegeven in paragraaf 3.6. Graag hier een keuze in maken en uitwerken op papier;
7. De ventilatievoorzieningen van ruimten (inclusief berekeningen). Voorzieningen betreffende de afvoer van rookgas en toevoer van verbrandingslucht (inclusief berekeningen); in het kader van artikel 3.32. Luchtverversing overige ruimten lid1 en 2 graag ventilatie aangeven.

Inzake installaties:

8. Gegevens en bescheiden over gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen ten behoeve van veilig onderhoud middels de Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012; In het kader van afdeling 6.12. Veilig onderhoud gebouwen, nieuwbouw, Checklist veilig onderhoud aanleveren;
9. Gegevens en bescheiden over technische bouwsystemen en het daarbij behorende systeemrendement; Bij nieuwbouw van woningen dient het technisch bouwsysteem adequaat, gedimensioneerd, geïnstalleerd, ingeregeld en instelbaar te zijn. Dit betekent onder andere dat de ruimteverwarming/koeling waterzijdig moeten zijn ingeregeld. Bij dit plan is het niet bekend of dit het geval is. Gelet op het gestelde in artikel 6.55, lid 2 van het Bouwbesluit is een waterzijdige inregeling verplicht. De gegevens over de waterzijdige inregeling moeten nog worden aangeleverd, dit kan uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling.

Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen:

10. Een bouwveiligheidsplan (let op: het plan zal alleen betrekking moeten hebben op de externe veiligheid, dit is geen veiligheids- en gezondheidsplan) met de volgende onderdelen:
 - Een of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - a. de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - b. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
 - c. de situering van het bouwwerk;
 - d. de aan- en afvoerwegen;
 - e. de laad-, los- en hijszones;

- f. de plaats van de bouwketen;
- g. de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
- h. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- i. de plaats van een ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- Indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
 - a. de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodemp;
 - b. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;

Ten behoeve van toetsing aan de overige voorschriften van de bouwverordening:

11. Een recent onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit; het Verkennend bodemonderzoek Van der Werfstraat 21 Leiden (APS-Milieu B.V.; kenmerk R22-B273; d.d. 1 april 2022) is als uitgangspunt genomen voor de beoordeling en het uitgevoerde bodemonderzoek voldoet aan de NEN5740. De resultaten van het bodemonderzoek geven aanleiding tot het nemen van vervolgstappen. De conclusie dat een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is, wordt niet gedeeld. Er is mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daardoor dient er een nader bodemonderzoek conform NTA5755 te worden uitgevoerd naar de sterke verontreiniging met PAK en de matige verontreiniging met lood. Verder dient na de sloop van de vloer, een asbestonderzoek conform NEN5707 uitgevoerd te worden. Om de locatie geschikt te maken voor de functie wonen is het mogelijk nodig een bodemsanering uit te voeren conform een door het bevoegde gezag goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding. De genoemde onderzoeken mogen plaatsvinden na vergunningsverlening echter de omgevingsvergunning treedt pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ten behoeve van de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota:

12. Principedetailering van de belangrijkste gezichtsbepalende delen inclusief aansluitingen op het bestaande werk; graag zien we details en een verdere uitwerking van de aansluiting van de nieuwe gevel ten opzichte van de bestaande bebouwing vragen. Er moeten tenminste details komen van de aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bouw ter hoogte van de begane grond en de aansluiting van de dakrand ter hoogte van de bovenste verdieping. Verder moeten er aansluitdetails komen van de aansluiting van de schuine wanden ter hoogte van de begane grond met de bovengesloten verdieping en de aansluiting/afwerking met de naastgelegen bestaande bebouwing, graag aantonen hoe er wordt gezorgd dat er geen vuil of ongedierte in de spouw tussen de gebouwen ontstaat
13. Details van de aansluiting van de bestaande gevelopeningen in het pand Van der werfstraat 23D met de nieuwbouw. Daarnaast zijn we benieuwd welke afspraken er zijn gemaakt met de eigenaar van de woningen met de betreffende gevelopeningen.

Ten behoeve van toetsing aan de overige voorschriften van het bestemmingsplan

14. Het plan zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het bestemmingsplan Binnenstad de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 geldt. De huidige aanvraag is onvoldoende gedocumenteerd om te kunnen beoordelen wat a.) de gaafheid van de bodem en b.) de exacte diepte en omvang van de bodemingrepen is. Daardoor kan nu nog niet worden bepaald of een vergunning nodig is en zo ja, welke maatregelen noodzakelijk zijn om de in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische resten te beschermen.

De volgende informatie dient nog te worden aangeleverd:

- Omschrijving/tekeningen van de funderingen van de huidige bebouwing.
- Omschrijving van de aard van de sloopwerkzaamheden: tot welke diepte worden funderingen verwijderd?
- Omschrijving en tekeningen van de funderingswijze van de nieuwbouw.

Mocht het zo zijn dat de dieptegrens van 50 cm uit het bestemmingsplan wordt overschreden dan zal in dat geval voorafgaand aan de sloop en nieuwbouw een vergunning moeten worden aangevraagd of de lopende vergunning worden aangevuld met de activiteit het uitvoeren van een werk.

Daarnaast wil ik u graag wijzen op een door de Veiligheidsregio gemeld Restrisico

Het voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit wil per definitie niet zeggen dat een gebouw het gewenste brandveiligheidsniveau behaalt.

Op basis van het kenmerkenschema kunnen er aanvullingen noodzakelijk zijn.

1. Restrisico op basis van theoretische benadering NEN 6068. De stralingsberekening is beoordeeld op basis van de NEN-6068:2020 en de daarbij behorende uitgangspunten. Met de berekening is aangetoond waar extra brandwerende voorzieningen opgenomen moeten worden en waar de straling onder 15kW/m² blijft. Hiermee wordt voldaan aan de minimale eisen van het Bouwbesluit 2012. Graag willen wij de aanvrager er wel op attenderen dat er op basis van de uitkomsten van de berekening (> 10 kW/m²) op een aantal plaatsen brandoverslag zou kunnen plaatsvinden. Dit ondanks het feit dat er wel wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit / NEN 6068. In de rekenmethode wordt uitgegaan van een permanente vuurlast en niet van de aanwezige extra variabele vuurlast daarnaast gaat de norm ervan uit dat van het gehele brandcompartiment alle ramen tegelijkertijd zullen bezwijken.

Opkomsttijd:

Zoals bij de interventiekenmerken is omschreven valt het plangebied buiten de zorgnorm van van 6 minuten, er is een overschrijding van ongeveer 2 minuten. In dit kader adviseren wij de 'rookmelderdichtheid' in de woningen te verhogen, zodat een beginnende brand sneller gedetecteerd wordt. De bewoners kunnen dan eerder de woning ontvluchten zonder hulp van de brandweer.

Onderbreken beslistermijn

Omdat uw aanvraag niet compleet is wordt op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht de wettelijke beslistermijn onderbroken vanaf de dag van verzenden van deze brief. De beslistermijn gaat weer lopen op de dag waarop de gevraagde gegevens zijn ontvangen.

De ontbrekende gegevens dienen uiterlijk binnen vier weken na verzending van deze brief in ons bezit te zijn. Meent u hiervoor langer de tijd nodig te hebben laat ons dit dan zo spoedig mogelijk weten. Uw aanvraag kan op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht buiten behandeling worden gesteld als wij de gevraagde gegevens niet binnen genoemde termijn hebben ontvangen.

U dient de nadere gegevens in te dienen op dezelfde wijze als waarop de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend. Dit kan óf via OmgevingsLoketOnline (OLO), of in papieren versie aan het college van B en W, ter attentie van het team omgevingsvergunningen.

Nadere informatie

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij de gemeente Leiden, bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur, of u kunt via het contactformulier <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/> een vraag stellen.

Deze brief is in een automatisch bestand aangemaakt en daarom niet ondertekend.