



**Leidschendam-
Voorburg**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten:

- 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 afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#)).

Nr. 1064717

Aanvraag

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woongebouw aan de Van Ruysdaellaan 41-69 in Leidschendam. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing, waarna er een nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd van onder meer 147 appartementen, 20 intramurale zorgeenheden en 381m2 bvo aan kantoorruimte. Hiervoor zal een verhoogd maaiveld worden gerealiseerd. Onder het maaiveld en de woningen zal een half-verdiepte parkeergarage worden gerealiseerd voorzien van 145 parkeerplaatsen.

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 & Strijdig gebruik

- DO-19 - Doorsnede waterkering; 26-3-2024
- DO-18 – Toegankelijkheid; 26-3-2024
- 3192_bwk_DO-00_Kleuren- en materialenstaat interieur; 19-12-2023
- DO-16 - Principedetails interieur_v3; 27-3-2024
- 3192_bwk_DO-00_Kleuren- en materialenstaat exterieur_v2 Kleur- en materiaalstaat; 26-3-2024
- DO-15 - Principedetails exterieur_v2; 26-3-2024
- DO-14 - Doorsnede 3-3 en 4-4_v2; 26-3-2024
- DO-13 - Doorsnede 1-1 en 2-2_v2; 26-3-2024
- DO-11 - Geveltekeningen_v3; 28-3-2024
- DO-10 - Plattegrond dak_v2; 26-3-2024
- DO-09 - Plattegrond 6e verdieping_v2; 26-3-2024
- DO-08 - Plattegrond 5e verdieping_v2; 26-3-2024
- DO-07 - Plattegrond 4e verdieping_v2; 26-3-2024
- DO-06 - Plattegrond 3e verdieping_v2; 26-3-2024
- DO-05 - Plattegrond 2e verdieping_v2; 26-3-2024

- DO-04 - Plattegrond 1e verdieping_v2; 26-3-2024
- DO-03 - Plattegrond begane grond_v2; 26-3-2024
- DO-02 - Plattegrond kelder_v2; 26-3-2024
- DO-01B – Bouwplaatsinrichting; 26-3-2024
- DO-01A - Situatie_v2; 26-3-2024
- DO-00A - Gebouwfuncties en oppervlakteberekening_v2; 26-3-2024
- begeleidend schrijven bij gevraagde aanvullingen; 26-3-2024
- notitie gelijkwaardigheid buitenberging 20230317; 26-3-2024
- DO-16 – Woningtypes; 19-12-2023
- DO-17 - Segment doorgang; 19-12-2023
- Ventilatieberekening Ruysdael verkeersruimten V2; 26-3-2024
- Ventilatieberekening Ruysdael parkeergarage V2; 26-3-2024
- Ventilatieberekening Ruysdael appartementen V2; 26-3-2024
- Ventilatieberekening Ruysdael commercieel; 19-12-2023
- Ventilatieberekening Ruysdael parkeergarage ; 19-12-2023
- A4_PRODUCTBLAD_MIOFOL_AVS4; 26-3-2024
- Energielabels; 26-3-2024
- 1. uniec3_Ruysdael woongebouw OV; 26-3-2024
- 2. uniec3_Ruysdael Commerciële ruimten OV; 26-3-2024
- BENG/ energielabel gebouw; 26-3-2024
- N011_01_087160ab_resultaten BENG; 26-3-2024
- N012_01_087160ab_Rc-waarde; 26-3-2024
- R007_03_087160ab_uitgangspuntendocument sprinkler; 26-3-2024
- R008_02_087160ab_uitgangspuntendocument bmi en oai stallinggarage; 19-12-2023
- R002_02_087160ab_DO bouwfysica en akoestiek; 19-12-2023
- R005_02_087160ab_DO brandveiligheid; 19-12-2023
- BRF339.230.053-EHjp_Gem. Leidschendam_20231222.docx Toelichting op uitgangspunten en werkwijze vergunningsaanvraag; 19-12-2023
- 3782 - 00 - Constructief Uitgangspuntenrapport; 19-12-2023
- 3782_DO.00_Beganegrond; 19-12-2023
- 3782_DO.00F_Funderingsoverzicht; 19-12-2023
- 3782_DO.00P_Palenplan; 19-12-2023
- 3782_DO.01_1e verdieping; 19-12-2023
- 3782_DO.-01_Kelder; 19-12-2023
- 3782_DO.02_2e verdieping; 19-12-2023
- 3782_DO.03_3e verdieping; 19-12-2023
- 3782_DO.04_4e verdieping; 19-12-2023
- 3782_DO.05_5e verdieping; 19-12-2023
- 3782_DO.06_6e verdieping; 19-12-2023
- 3782_DO.07_Dak; 19-12-2023
- 3782_DO.W01_Wand as 1 2 3 3-1 en D-1; 19-12-2023
- 3782_DO.W02_Wandaanzicht as AS BS CS DS ES FS; 19-12-2023

- 3782_DO.W03_Wanden trappenhuis-lift as 3-C; 19-12-2023
- 3782_DO.W04_Wanden trappenhuis as 16; 19-12-2023
- 3782_DO.W05_Wanden trappenhuis-lift as 4-L; 19-12-2023
- 3782_DO.W06_Wandaanzicht as 3-2 4-1 en 5-1; 19-12-2023
- 3782_DO.W07_Wanden trappenhuis as 8; 19-12-2023
- 3782_DO.W08_Wandaanzicht as A en as 1S; 19-12-2023
- 3782_DO.W09_Wandaanzicht as N; 19-12-2023
- 3782_DO.W11_Wandaanzicht as 4-5-6; 19-12-2023
- 3782_DO.W12_Wandaanzicht as 7-8; 19-12-2023
- 3782_DO.W13_Wandaanzicht as 9-10 10-1; 19-12-2023
- 3782_DO.W14_Wandaanzicht as 11-12 12-1; 19-12-2023
- 3782_DO.W15_Wandaanzicht as 13-14 -14-1; 19-12-2023
- 3782_DO.W16_Wandaanzicht as 15-16; 19-12-2023
- vw 117560 Sonderingen; 19-12-2023
- Schetsplankaart 30032023; 19-12-2023
- Schetsplankaart Watercompensatie; 19-12-2023
- Massief-NT-I-Brochure-I-Technisch-Montage Productblad; 19-12-2023
- 2024 06 07 Ruimtelijke Onderbouwing project appartementencomplex Van Ruysdaellaan Leidschendam_v2.6; 7-6-2024
- Bijl01RO_Laddertoets-Behoeftes_220617; 19-12-2023
- Bijl02RO_Bodemonderzoek_221007; 19-12-2023
- Bijl03RO-Parkeren-Verkeer_221122; 10-6-2024
- Bijl04RO_Akoestisch-onderzoek_230810; 19-12-2023
- Bijl05RO-Eco-effectscan_230911; 19-12-2023
- Bijl06RO-Stikstof-onderzoek_231025; 19-12-2023
- Bijl07RO-Vleermuisonderzoek_211228; 19-12-2023
- Bijl08RO-Bomen-BEA_221222; 19-12-2023
- Bijl09RO-Archeologie-VO_220907; 19-12-2023
- Bijl10RO-Waterstudie_230828; 19-12-2023
- Bijl11RO-Hittestresstoets_230913; 19-12-2023
- Bijl12RO-Bezonningsonderzoek_231003; 19-12-2023
- Bijl13RO-HogereWaarden-geluid_231207; 19-12-2023
- Bijl14RO-Aanmeldingsnotitie-m.e.r_v2.1; 7-6-2024
- Stikstof-AERIUS-aanlegfase; 19-12-2023
- Stikstof-AERIUS-gebruiksfase; 9-12-2023
- Visualisatie_Standpunt1_HR; 19-12-2023
- Visualisatie_Standpunt2_HR; 19-12-2023
- Visualisatie_Standpunt3_HR; 19-12-2023
- Visualisatie_Standpunt4_HR; 19-12-2023
- Visualisatie_Standpunt5_HR; 19-12-2023

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De beslissing op de aanvraag hebben wij voorbereid overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Op 19 maart 2024 heeft de gemeenteraad een coördinatiebesluit genomen over dit project (raadsbesluit: 3667). Dit betekent dat alle afzonderlijke besluiten die nodig zijn voor dit nieuwbouwproject gezamenlijk ter inzage worden gelegd en de afhandeling hiervan een bevoegdheid is van college van burgemeester en wethouders.

De omgevingsvergunningen en het ontwerp besluit hogere grenswaarde zijn voorbereid volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat wij ons voornemen tot medewerking aan het plan op 26 juni 2024 hebben gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken van donderdag 27 juni tot en met woensdag 7 augustus 2024. Tijdens deze periode kan eenieder zijn/haar zienswijze indienen.

Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvragen worden ingediend. Na behandeling van (eventueel) ingekomen zienswijzen zal er een definitief besluit op de aanvragen worden genomen.

Beoordeling aanvraag – activiteit BOUWEN en STRIJDIG GEBRUIK

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Wabo.

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)

De aanvraag dient te voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Wij achten het aannemelijk dat 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. In de bijlage onder B. "Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012" hebben wij voorschriften uit het Bouwbesluit vermeld waaraan voldoen dient te worden.

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 2.12, eerste lid, onderdeel a)

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk". De in het projectgebied gelegen gronden hebben de volgende enkelbestemmingen:

- Bedrijf (artikel 3);
- Groen (artikel 15);
- Kantoor (artikel 18);

- Water (artikel 27).

Daarnaast is een tweetal dubbelbestemmingen van toepassing, te weten:

- Waarde – Archeologie 3 (artikel 39);
- Waterstaat – waterkering (artikel 44).

Het bouwplan is zowel in strijd met de bouw- als de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan.

Geen buitenplanse afwijkmogelijkheid

De aanvraag is geen activiteit genoemd in Bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en valt dus niet binnen de aangewezen categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.2°, van de Wabo kan worden verleend.

Goede ruimtelijke ordening

Wij vinden de aanvraag c.q. activiteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit. In de ruimtelijke onderbouwing staan de gemotiveerde beweegredenen vermeld waarom medewerking wordt verleend aan deze aanvraag c.q. deze activiteit.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van de aanvraag is diverse malen door ons beoordeeld, waarbij er inhoudelijke aanpassingen zijn doorgevoerd. In onderstaande motivering wordt er per beleidsonderdeel kort inhoudelijk aangegeven of het plan voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

4.2.1 Stedenbouw

Het complex aan de Van Ruysdaellaan wordt ontwikkeld op een gevoelige locatie; één van de hoofdgroenstructuren van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De ontwikkeling is mogelijk op basis van het feit dat er al een kantoorgebouw en een verhard parkeergebied op deze locatie aanwezig was. Door deze situering is het essentieel in het ontwerp dat de inbedding in het landschap zeer zorgvuldig is ontworpen en dat de bestaande groenwaarden volledig worden gecompenseerd en groenstructuren strategisch worden versterkt. Op basis hiervan krijgt dit nieuwe woongebouw een kwalitatief hoogwaardige binnentuin op het parkeerdek. Niet in het minst voor de woonbeleving van de nieuwe bewoners.

Inpassing in de omgeving

Essentieel zijn het behoud van bomen en groenzones op gemeentegrond tussen het nieuwe gebouw en het park aan de zuidwestkant. Ook in de groenzone langs de Noordsingel zijn enkele bomen die niet gerooid mogen worden ten behoeve van de aanleg

van een bouwweg. Aan de zijde van de Bachlaan is er tussen straat en waterpartij al een robuuste groenzone aanwezig. Het licht golvende talud zoals het aan de kant van de Noordsingel tegen het gebouw aan is ontworpen wordt aan de zijde van de Bachlaan doorgezet. Aan de Van Ruysdaellaan wordt het gebouw ontsloten. In combinatie met alle functies die daarbij moeten worden ingepast (onder andere de entree halfverdiept parkeren, afvalinzameling, opstelplaatsen hulpdiensten en installatietechnische opstellen) zal de laan worden versterkt met groepsgewijs geplaatste bomen die het karakter van de laan versterken. In totaal moeten alle bomen op eigen terrein waar een kapvergunning voor nodig is en alle bomen op gemeenteground (ongeacht of er een kapvergunning voor nodig is) worden gecompenseerd. Als extra compensatie zal er ook een waardevolle boom die niet in het plan paste op een zorgvuldige manier worden verplaatst.

Het advies is gebaseerd op het ruimtelijk kader zoals dit in maart 2021 is vastgesteld. Hierin wordt het participatieproces beschreven en de hoofdopzet inclusief maximale hoogte is erin gedefinieerd. In het ruimtelijk kader staan twee aspecten die moesten worden aangepast, namelijk het parallel lopen aan de Noordsingel en een grotere afstand tot de vrijstaande woning aan de Van Ruysdaellaan. Dit is door de ontwikkelaar opgevolgd.

Het project draagt bij aan de woningbouwopgave zoals deze (na de vaststelling van dit ruimtelijk kader) is gepresenteerd in de bouwstenen groene woongemeente (juli 2021). Ook de inpassing van het gastenhuis in deze groene woonomgeving is wat stedenbouw betreft van toegevoegde waarde. Echter, waar het gaat om het behoud van groen en het bouwen de hoogte in is het huidige ontwerp een compromis ten opzichte van het huidige beleid en visie van de gemeente. Het ontwerp heeft een grotere footprint dan het bestaande gebouw, wat gezien de ligging in de hoofdgroenstructuur op het eerste gezicht niet wenselijk is. In het ruimtelijk kader is de ontwikkelgeschiedenis van het project weergegeven waarin te zien is dat er oorspronkelijk werd ingezet op een gebouw met een kleine footprint en een hoogteaccent. Op basis van het gewenste functionele programma en de participatie met omwonenden is de hoogte teruggebracht naar maximaal zeven lagen, wat zich heeft vertaald in die grotere footprint.

4.2.2 Mobiliteit

Het plangebied wordt ontsloten via de Van Ruysdaellaan. Aangevoerd is dat de effecten van de verkeersgeneratie kunnen worden ondervangen in de bestaande wegstructuren. Voor wat betreft het aspect 'parkeren' geldt dat er op basis van overgangsrecht nog gebruik kan worden gemaakt van het 'oude' parkeerbeleid. De verdere onderbouwing hiervoor is te vinden in de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlage met het verkeerskundig onderzoek van bureau Goudappel. Het aspect mobiliteit wordt daarmee akkoord bevonden.

4.2.3 Bodem

Inhoudelijk kan worden ingestemd met de bodemparagraaf uit de ruimtelijke onderbouwing. Op de locatie bevindt zich een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK. Ten behoeve van de nieuwbouw dient het bevoegd gezag in te stemmen met een BUS-melding.

4.2.4 Geluid

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er voor de realisatie een besluit Hogere Grenswaarden is vereist, welke vanwege de gecoördineerde procedure van dit plan gelijktijdig terinzage zal gaan met de omgevingsvergunningen. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat er sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie in het toekomstig appartementengebouw.

4.2.5 Stikstofdepositie en Flora & Fauna

Voor het initiatief is een stikstof-rapportage opgesteld en een Aerius-berekening uitgevoerd conform de meest recente versie van de Aerius-calculator. Hieruit volgt dat het initiatief geen significante stikstofdepositie op een nabijgelegen Natura2000-gebied veroorzaakt, waardoor dit aspect akkoord wordt bevonden. Daarnaast is er ontheffing verleend door de Provincie met betrekking tot de aanwezige bedreigde diersoorten. De kapvergunning voor de 40 bomen die ten dienste van het project worden gekapt wordt gelijktijdig terinzage gelegd.

4.2.6 Archeologie

Er is overleg geweest over het archeologisch onderzoek en het Programma van Eisen (PvE). Voor nu kan ingestemd worden met hetgeen dat in de ruimtelijke onderbouwing staat, namelijk dat er op een later moment in samenwerking met de gemeente een PvE moet worden opgesteld voor het vervolgonderzoek, dat ten tijde van de bouw (na sloop) in 1 keer zal plaatsvinden.

4.2.7 Water

Ingestemd kan worden met de meest recente berekeningen voor de watercompensatie. Hieruit blijkt dat de benodigde watercompensatie kan worden gerealiseerd op het dak van de parkeergarage. Wel zijn er nog diverse voorschriften met betrekking tot het aspect water:

- Er dient een duiker van 600mm te worden aangelegd i.v.m. het voetpad en onderhoudspad om de verbinding in stand te houden;
- Ten zuiden van de watergang mag niet worden gegraven, alsmede bij de monding van de bestaande zijlsloot;
- Grondwaterbeheersing is vereist;
- Er dient een drain te worden aangelegd om grondwater langs de kelder gelijk te houden aan de bestaande situatie;
- Het is nodig om de daktuin een overloop te geven aan het oppervlaktewater om wateroverlast bij langdurige neerslag te voorkomen.

4.2.8 Monumenten

In het plangebied bevinden zich geen aangewezen gemeentelijke- dan wel rijksmonumenten. Het dichtstbijzijnde rijksmonument is het Neherlab auditorium aan de Sint Paulusstraat 9, op circa 150 meter afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gemeentelijk monument is een woning op de Van Ruysdaellaan 1, op circa 250 meter afstand. Er kan worden ingestemd met de conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing dat het planinitiatief geen ongewenst effect heeft op de nabijgelegen monumenten. Dit aspect wordt dan ook akkoord bevonden.

4.2.9 Economie

Vanuit Economie wordt positief geadviseerd op het initiatief.

4.2.10 Wonen

Het woonprogramma voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsregels die op dit project van toepassing zijn. Vooral de realisatie van 30% sociale woningbouw is daarbij van belang. Met het gastenhuis sluit het project aan bij de beleidsregels m.b.t. Langer zelfstandig wonen.

4.2.11 Duurzaamheid

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt voldoende dat in het bouwplan op meerdere punten adequaat rekening wordt gehouden met en uitvoering wordt gegeven aan de vanuit duurzaamheid relevante aspecten.

Voor een nadere onderbouwing met bijbehorende onderzoeken van bovenstaande aspecten wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen.

Gelet op voornoemde zijn wij dan ook bereid om de geconstateerde bestemmingsplanafwijking(en) toe te staan en maken gebruik van onze bevoegdheid om hier uitvoering aan te geven.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)

De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 2 april 2024 ons geadviseerd dat de aanvraag onder voorwaarde voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat de aanvraag voldoet aan artikel 12a van de Woningwet. De voorwaarde betreft:

“De commissie kan instemmen met de zorgvuldige wijze waarmee op het verslag is gereageerd. De houten gevel aan de binnentuin doorzetten naar beneden past goed in het plan. Het plaatmateriaal in ral 7012 breekt de dikte van de balkonrand op subtiële wijze op. De halfverharding langs de wadi is duidelijk. Het verplaatsen van de wko-put (warmte- en koudeopslag) is een verbetering, wel zou de put met een groene deksel afgewerkt kunnen worden met wellicht wat inheemse struiken daaromheen. De uitwerking langs de van Ruysdaellaan is weliswaar verbeterd; echter de wijze waarop de trafo in het hekwerk is opgenomen is te ingewikkeld. Indien de trafo niet los kan staan van

de parkeerbak, stelt de commissie als voorwaarde dat het hekwerk van de balustrade een afscheiding vormt tussen de binnentuin en de trafo.”

Besluit

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

1. af te wijken van het gestelde in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk";
2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 147 appartementen, 20 intramurale zorgeenheden en 382m2 bvo aan kantoorruimte aan de Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen;
3. dat het niet toegestaan is met constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de met deze constructieve werkzaamheden verbonden berekeningen en tekeningen door ons college zijn goedgekeurd en dat deze berekeningen en tekeningen uiterlijk drie weken voor de aanvang van constructieve werkzaamheden dienen te worden aangeleverd;
4. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het bouwveiligheidsplan door ons college is goedgekeurd en dat dit, nog in te dienen, bouwveiligheidsplan uiterlijk drie weken voor de aanvang van bouw- en/of constructieve werkzaamheden dient te worden aangeleverd;
5. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de bouwplaatsinrichting door ons college is goedgekeurd en dat deze, nog in te dienen, bouwplaatsinrichting uiterlijk drie weken voor de aanvang van bouw- en/of constructieve werkzaamheden dient te worden aangeleverd.

Leidschendam,2024

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg


Afdelingshoofd Klantcontactcentrum

Bijlage, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1064717

A. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 – ALGEMEEN

Wij wijzen u op artikelen 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 1.23 – 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;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 – Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

- ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
- de aanvang van het heien van funderingspalen, waaronder ook de proefpalen, ten minste twee werkdagen van te voren per telefoon;
- 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 de heer [REDACTED] van de afdeling Handhaving, telefoonnummer 070 - [REDACTED]

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 sloopaafval 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.

B. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012

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).

Voorwaarden constructieve veiligheid:

Het is niet toegestaan met de uitvoering van de constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende (definitieve) constructie-technische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd. Deze bescheiden dienen uiterlijk **drie weken** voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden aangeleverd:

Tbv palenplan:

- Definitief funderingsadvies aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paaltype ook er dient rekening te worden gehouden met de belendingen.
- Definitief palenplan met posities van de sonderingen en grootte belastingen op de palen weergegeven.
- 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)
- Paalberekening en paalwapening;
- Resultaten van het heiwerk (doormeting);

Tbv bouwput:

- Voor aanvang werkzaamheden van de bouwput dient een werkplan ter goedkeuring te worden ingediend; inclusief damwand- en stempelraam werkberekeningen en werktekeningen.
- Voor aanvang werkzaamheden van de bemaling dient een werkplan van de bemaling ter goedkeuring te worden ingediend.
- ***Zie ook in bijlage 1: “Indieningsvereisten bouwveiligheid” (afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)***

Tbv overige constructie onderdelen:

- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van in het werk gestorte en prefab-betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren, inclusief sparingen, 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;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering;
- Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de houtconstructies, inclusief detaillering;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de dak- en/of kapconstructies, inclusief detaillering;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de metselwerk- ondersteuning, inclusief detaillering.
- 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.
- Definitieve berekeningen en tekeningen van de wateraccumulatie van de dakconstructie inclusief de detaillering van de overstortvoorzieningen;
- Definitieve berekeningen en tekeningen van de glazen constructies.
- Van glazen vloerafscheidingen dient voorafgaande aan de werkelijke montage aangetoond te worden dat zijn voldoen aan de voorgeschreven sterkte-eisen c.q. uiterste grenstoestand d.m.v. een zandzakslingerproef;
- Definitieve berekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering.

- 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.
- Brandwerend coating dient aangebracht te worden conform "[Kwaliteitsrichtlijnen applicatie brandwerende coating](#)", publicatie van Bouwen van Staal.
- Verlijmde gevels, bv. In het geval dat de gevels worden voorzien van steenstrips; dienen uitgewerkt op basis van "[Plan van aanpak controle Structurele verlijming van gevels](#)" Publicatie COBc, juni 2021.
- Constructieve tekeningen en berekeningen van overige, niet genoemde constructie-onderdelen

Routing in te dienen stukken (na vergunning verlening):

- Alle constructie stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring ingediend worden.
- Alle stukken via de OLO indienen.
- Alle constructieve berekeningen en tekeningen van derden dienen door de hoofdconstructeur gecontroleerd en geaccordeerd te worden.
- Voor een duidelijk overzicht per blok (van A t/m E) dient alles apart (per blok) bij ons ter controle ingediend te worden.
- Wij maken u erop attent dat de constructie pas na de definitieve goedkeuring op de hoofdconstructie in uitvoering mag worden genomen.

Brandpreventieve voorwaarden:

Tijdig vaststellen van brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben waarmee brand tijdig kan worden ontdekt, zodat veilig kan worden gevlucht. U moet de volgende maatregel nemen:

1. De gezondheidszorgfunctie moet voorzien zijn van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking met een doormelding naar de Meldkamer van de brandweer, zoals bedoeld in artikel 6.20.

Vluchten bij brand

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

2. De gezondheidszorgfunctie moet voorzien zijn van een gecertificeerde ontruimingsalarminstallatie, zoals bedoeld in artikel 6.23.
3. Omdat de bewoners van de gezondheidszorgfunctie niet zelfredzaam zijn moeten zij bij een brand door de aanwezige BHV-ers in veiligheid worden gebracht. De

gezondheidszorgfunctie moet een ontruimingsplan bezitten met als hoofd uitgangspunt het ontruimen van de niet-zelfredzame bewoners, zoals bedoeld in artikel 6.23

4. De deuren in de vluchtroute uit o.a. de parkeerkelder moeten zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend, zoals bedoeld in artikel 6.25 en 7.12.

Organisatie en gebruik

Veilig vluchten bij brand

Bij het gebruik van een bouwwerk moet bij brand veilig kunnen worden gevluht.

U moet de volgende maatregel nemen:

In de gezondheidszorgfunctie moeten voldoende personen aangewezen zijn om de ontruiming bij brand voldoende snel te laten verlopen, zoals bedoeld in artikel 7.11a

Nog in te dienen gegevens

U moet de volgende gegevens ter goedkeuring aanbieden voordat u met de uitvoering begint:

- ☐ Programma van eisen brandmeldinstallatie gezondheidszorgfunctie
- ☐ Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie gezondheidszorgfunctie

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het bouwbesluit van toepassing.

Vanuit de activiteit bouwen zijn daarbij de volgende voorwaarden van toepassing:

- ☐ Voor het opgegeven gebruik is een gebruiksmelding vereist, volgens BBL ipv van het BB.

C. Indieningsvereisten Sloop- / bouwveiligheidsplan

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 en afrastering) waarbinnen alle bouwactiviteiten inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - j. de in of op de bodem van het perceel of in de directe omgeving van de bouwplaats aanwezige leidingen;
 - k. het aanwezige straatmeubilair, met daarbij aangegeven wat eventueel tijdelijk moeten worden verwijderd;
 - l. de aanwezige bomen (kopieën van verleende kapvergunningen als bijlage meesturen);
 - m. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen, met speciale aandacht voor eventuele tanks voor brandstof, olie en propaangas en gevaarlijke stoffen.

De schaal van bedoelde tekeningen mag niet kleiner zijn dan 1:100 of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd;
3. Gegevens en bescheiden:
 - a. over de toe te passen bouwmethodiek, en
 - b. de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
4. Indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
 - a. de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem; en
 - b. de uitgangspunten voor een bemalingsplan, inclusief wijze van lozen;
5. Controle berekening stabiliteit damwanden als deze invloed kunnen hebben op belendende percelen en/of wegen;
6. Controle berekening stabiliteit bouwkransen en steigers als deze bij omvallen de openbare straat of belendingen kunnen raken;
7. De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden).

8. Een ingevuld modelbouwveiligheidsplan.

Het modelbouwveiligheidsplan is een sjabloon om invulling te geven aan de veiligheid van de directe omgeving van een bouwproject. Het modelbouwveiligheidsplan dient onderdeel uit te maken het gehele bouwveiligheidsplan.

Het modelbouwveiligheidsplan is als een aparte bijlage bijgevoegd. In bijlage 1 van het modelbouwveiligheidsplan vindt een gebruiksinstructie voor het indienen van een bouwveiligheidsplan.

9. Indien van toepassing: Een bewijs van notariële vastlegging van een nul-opname van de omliggende bouwwerken.

10. Diverse gegevens

- a. werktijden;
- b. de wijze van voorlichting omwonende.
- c. de te nemen maatregelen tegen sloop of bouwstof

11. Contactgegevens:

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