

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten:

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

Nr. 1010799

Aanvraag

Op 11 juli 2023 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor nieuwbouwproject “De Bres”, omvattende het oprichten van:

- 18 sociale huurappartementen met bijbehorende voorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden - Blok 3 op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie: H, nummers 2629 en 4748 plaatselijk gemerkt tussen Nieuwstraat 84 en 102-A in Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Nieuwbouwproject “de Bres”, een ontwikkeling van woningbouwcorporaties WoonInvest en Videomes, omvat het oprichten van drie appartementengebouwen met in totaal 90 sociale huurappartementen (Blok 1 – 44 appartementen, Blok – 28 appartementen en Blok 3 – 18 appartementen) ter vervanging van drie bestaande appartementengebouwen (waarvan appartementengebouw Blok 3 al is gesloopt is).

De bergingen bevinden zich aan achterzijde van de appartementengebouwen (Blok 1 en Blok 2) of onder het appartementengebouw zelf (Blok 3).

Bodemingrepen & Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Ten behoeve van het nieuwbouwproject vinden diverse bodem-/grondwerkzaamheden (bijv. funderingswerkzaamheden) plaats. Deze bodem-/grondwerkzaamheden zijn slechts mogelijk na verlening van de overeenkomstig het bestemmingsplan vereiste omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

Voorafgaande aan de sloop van de bestaande appartementengebouwen dient een archeologisch proefsleuvenonderzoek plaats te vinden, uit te voeren conform het door bevoegd gezag goedgekeurde rapport V2461_PvE Proefsleuvenonderzoek Nieuwstraat-Venestraat, d.d. 25-10-2023, van Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie.



Luchtfoto ontwikkellocatie



Huidig straatbeeld vanaf Venestraat op Blok 1 en 2



Huidig straatbeeld vanaf Nieuwstraat op Blok 3 (reeds gesloopt)

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

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

Algemeen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Bouwen & Aanleggen & Strijdig gebruik & In- en uitrit

- ruimtelijke onderbouwing "De Bres", d.d. 07-12-2023
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van bij de omgevingsvergunning behorende stukken – Nieuwbouwproject "de Bres" - Het oprichten van 18 sociale huurappartementen, tussen Nieuwstraat 84 en 102-A (Blok 3) in Leidschendam

Voortraject

Op 30 mei 2023 heeft de gemeenteraad een coördinatiebesluit genomen en besloten dat voor nieuwbouwproject "de Bres" geen Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) is vereist (raadsbesluit 3323). Dit betekent dat alle afzonderlijke besluiten die nodig zijn voor dit nieuwbouwproject gezamenlijk ter inzage worden gelegd als ontwerpbesluiten en de afhandeling hiervan een bevoegdheid is van college van burgemeester en wethouders.

Belanghebbenden kunnen in één keer een zienswijze indienen op alle gecoördineerde besluiten en na afloop van de ter inzage termijn kan het college van burgemeester en wethouders één besluit nemen over de vaststelling of verlening van alle stukken die ter inzage lagen. Na vaststelling / verlening staat beroep open bij de Raad van State, die de gecoördineerde besluiten als één besluit behandelt.

Op 19 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers afgesloten. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd over onder meer het bouwplan, de te voeren planologische procedure, het te betalen bedrag aan kostenverhaal, de overdracht van gronden ten behoeve van de aanleg openbare ruimte en de realisatie van het bouwplan en de onderlinge taakverdeling.

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk" en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op woensdag 27 december 2023 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op donderdag 28 december 2023. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Gedurende de periode van terinzagelegging konden tot en met donderdag 8 februari 2024 zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag kenbaar worden gemaakt.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ingekomen tegen het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning. Deze zienswijzen hebben echter niet geleid tot aanpassing van het ingediende bouwplan. In de zienswijzennota wordt inhoudelijk ingegaan op de ingebrachte zienswijze c.q. bezwaarpunten.

Gelet op de coördinatieregeling zijn alle gecoördineerde besluiten en aanverwante besluitvorming gelijktijdig ter inzage gelegd.

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. In het beroepschrift dient tevens vermeld te worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Beoordeling aanvraag – 1. activiteit BOUWEN en 3. activiteit STRIJDIG GEBRUIK

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

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)

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

Wij achten het aannemelijk dat voldaan zal worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, voor zover de ingediende stukken een toets aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 mogelijk maken.

Uitgangspunten toetsing

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

- *Primaire gebruiksfunctie: Woonfunctie in woongebouw*
- *Gehanteerd toetsniveau: Nieuwbouw volgens Bouwbesluit 2012*
- *Risicoclassificering bouwwerk: Laag*

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

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

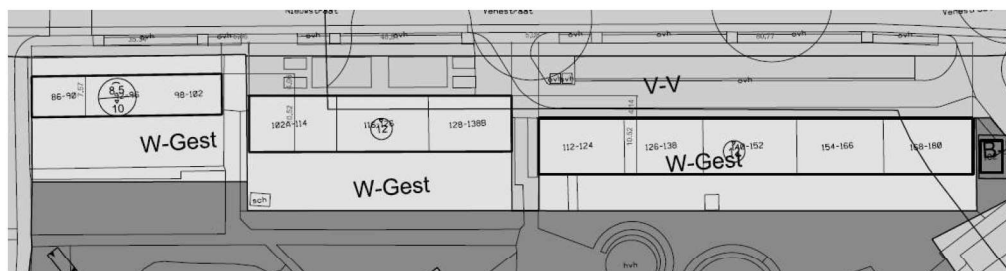
Bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel b)

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 het vigerende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk". Op de betreffende percelen rusten de bestemmingen:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| - Groen | – artikel 15 |
| - Verkeer – Verblijfsgebied | – artikel 26 |
| - Wonen – Gestapeld | – artikel 30 |
| - Waarde – Archeologie 3 | – artikel 39 |
| - Waterstaat – Waterkering | – artikel 44 |



Fragment verbeelding + maatvoering bouwvlakken

De aanvraag is in strijd met artikelen 15, 30 en 44 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk” en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo en voor zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

Groen – artikel 15

Overeenkomstig artikel 15.1.1 zijn de voor “Groen” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen
- c. recreatie;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. water;

met de daarbij behorende:

- z. duikers en bruggen;
- aa. fiets- en voetpaden;
- ab. in- en uitritten;
- ac. nutsvoorzieningen;
- ad. objecten van beeldende kunst;
- ae. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- af. ontsluitingswegen;
- ag. (on)verharde speelvelden;
- ah. overige paden en verhardingen;
- ai. speeltoestellen;

Overeenkomstig artikel 15.2.1 mogen op deze gronden ten behoeve van de bestemming “Groen” uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Conclusie

De bergingenstrook van Blok 3 wordt (in tegenstelling tot Blok 1 en Blok 2) onder het appartementengebouw gerealiseerd.

Het ingediende bouwplan voor Blok 3 is voor wat betreft de bergingenstrook dan ook in overeenstemming met de voorschriften van de bestemming “Groen”.

Wonen – Gestapeld - artikel 30

Overeenkomstig artikel 30.1.1, sublid a, zijn de voor “Wonen – Gestapeld” aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor wonen, gestapeld.

Overeenkomstig artikel 30.2.1 mogen op deze gronden ten behoeve van de bestemming “Wonen - Gestapeld” uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Overeenkomstig artikel 30.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient gesitueerd te worden in de aangegeven 'gevellijn' indien deze is aangegeven op de verbeelding;
- d. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
- e. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

Het bouwvlak van Blok 3 heeft op de verbeelding een lengte van 35,34 meter en een diepte van 7,57 meter. Binnen dit bouwvlak is een maximale goothoogte van 8,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan.

Voornoemde goot- en bouwhoogten worden gemeten vanuit de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk zulks in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen.

Aan achterzijde van Blok 3 mogen buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht overeenkomstig de (bouw)regels van artikel 30.2.3.

Conclusie – Blok 3

Het ingediende bouwplan voor appartementengebouw Blok 3 wordt aan voorzijde in het bouwvlak geplaatst en heeft een uitwendige breedte van 36,26 meter. De uitwendige diepte bedraagt 12,33 meter, welke aan achterzijde plaatselijk wordt overschreden met 1,78 meter door de uitkragende balkons op de verdiepingen. Op de begane grond wordt verder aan achterzijde buitenruimtes gerealiseerd met een diepte van 5,88 meter. Deze zijn opgetild ten opzichte van het aansluitende terrein vanwege het aanwezige hoogteverschil. Op erfgrans aan achterzijde wordt dit hoogteverschil opgevangen met een prefab betonnen grondkering.

Voornoemde betekent dat het op de verbeelding aangegeven bouwvlak van 35,34 qua breedte wordt overschreden met 0,92 meter door het nieuwe appartementengebouw. Daarnaast wordt het bouwvlak qua diepte aan achterzijde over meerdere bouwlagen met 4,76 meter overschreden door het appartementengebouw zelf. Ter plaatse van de uitkragende balkons op de verdiepingen bedraagt de overschrijding 6,54 meter.

Verder wordt de maximale goothoogte van 8,5 meter en de maximale bouwhoogte van 10 meter aan voorzijde overschreden met 4,13 meter respectievelijk 2,63 meter door het 12,63 meter hoge appartementengebouw. Omdat het terrein aan achterzijde van het appartementengebouw circa 1,00 tot 1,50 meter lager ligt dan aan voorzijde is de overschrijding van de bouwhoogte aan achterzijde circa 5,13 tot 5,63 meter respectievelijk 3,63 tot 4,13 meter.

Als laatste wordt de maximale hoogte van de erf- en perceelafscheidings van 2 meter overschreden.

Het ingediende bouwplan voor Blok 3 is dan ook in strijd met de (bouw)voorschriften van de bestemming "Wonen – Gestapeld".

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

Waarde - Archeologie 3 – artikel 39

Overeenkomstig artikel 39.1 zijn de voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 39.4.1, sublid a, is het ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden in artikel 39.1 is het niet toegestaan om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Conclusie

Nu de omvang van de bodemingrepen meer bedragen dan de vrijstellingsgrenzen van 100 m² in omvang en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist.

In de Ruimtelijke onderbouwing De Bres, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in paragraaf 4.4 nader op ingegaan.

Voor de inhoudelijke, archeologische beoordeling verwijzen wij naar "Beoordeling aanvraag – activiteit Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde".

Waterstaat – Waterkering – artikel 44

Overeenkomstig artikel 44.1.1 zijn de voor “Waterstaat – Waterkering” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

Overeenkomstig artikel 44.2.1 mogen op, dan wel in, deze gronden ten behoeve van de bestemming “Waterstaat – Waterkering” uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Overeenkomstig artikel 44.3 kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 44.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Overeenkomstig artikel 44.4.1 is het verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 44.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
- f. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
- g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen, heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het beplanten met c.q. de teelt van maïs;
- i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
- k. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

Overeenkomstig artikel 44.4.4 wint het bevoegd gezag, alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 44.4.1, schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterkering met de vraag of door de voorgenen werken of werkzaamheden de belangen van de waterkering niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

In de Ruimtelijke onderbouwing De Bres, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in paragraaf 4.3 nader op ingegaan.

Nu het Hoogheemraadschap van Delfland heeft ingestemd met het bouwplan op zichzelf worden de belangen van de waterkering niet geschaad.

Watercompensatie

Daarnaast zorgt de voorgenomen ontwikkeling (Blok 1 t/m Blok3) voor een toename van het verharde oppervlak. Ten behoeve van de watertoets is de watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland ingevuld. Hieruit blijkt dat er voor onderhavige ontwikkeling extra waterbergingseisen gesteld worden, te weten 87 m² aan extra oppervlaktewater of 52 m³ aan waterberging. Ten aanzien van de aanvullende eisen heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland. In tegenstelling van hetgeen in het ontwerpbesluit is aangegeven heeft het de voorkeur om de extra waterberging van minimaal 52 m³ in te vullen door middel van het plaatselijk verbreden van de ten zuiden van het plangebied aanwezige watergang. Mocht dit niet mogelijk blijken, dan zal de waterging middels het plaatsen van infiltratiekratten ingevuld worden.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)

De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 28 november 2023 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het advies luidt:

De commissie kan instemmen met de laatste aanpassingen. Zij kan de architect volgen in de keuze voor de donkergrijze kleur van het rooster in de borstwering.

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

Beoordeling aanvraag – 2. 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 “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk” in de (dubbel)bestemming “Waarde – Archeologie 3” (artikel 39).

Waarde – Archeologie 3 – artikel 39

Overeenkomstig artikel 39.1 zijn de voor “Waarde - Archeologie 3” aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 39.4.1, sublid a, is het ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden in artikel 39.1 is het niet toegestaan om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Overeenkomstig artikel 39.4.2 wordt de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden integraal onderdeel uitmaken van een bouwplan waarbij de voorwaarden als genoemd in artikel 39.3 in acht zijn genomen;
- b. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt uit de aanvraag zal

worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- d. aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden ten behoeve van het voorkomen van mogelijke schade aan archeologische waarden:
1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

Archeologisch onderzoek en advies – Blok 3

Ten behoeve van het nieuwbouwproject is voor Blok 3 het volgende onderzoek uitgevoerd:

- Archeologisch vooronderzoek plangebied Nieuwstraat 86 te Leidschendam, Vestigia, rapport V2043 definitief versie 2.1, d.d. 16-03-2022

De resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- Op 15 december 2020 is een verkennend/karterend booronderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. De ondergrond van het plangebied bestaat uit een kleipakket dat geleidelijk van boven naar beneden toe overgaat van zandige klei tot sterk siltige klei. Dit pakket wordt geïnterpreteerd als het Laagpakket van Wormer, dat bestaat uit wadafzettingen in de basis en kwelderafzettingen in de top. Dit wordt afgedekt door het Hollandveen pakket. Het Hollandveen wordt afgedekt door een 85 tot 260 cm dik, heterogeen klei- veen- en zandpakket. Het betreft hier een toemaakdek met gefragmenteerd vondstmateriaal uit de Nieuwe tijd, mogelijk van elders, mogelijk lokaal. Op basis van het boorresultaten is het waarschijnlijk dat het plangebied eerst in gebruik is geweest als tuingrond in de Nieuwe tijd, waarna veel bouwactiviteiten zijn ontplooit, met name in het noorden van het plangebied. Dit deel van het plangebied is verstoord geraakt door de bouw en sloop van de portiekwoningen uit de jaren '50 van de vorige eeuw. In het zuidoosten van het plangebied is gedurende de Nieuwe tijd een sloot uitgegraven en deze is ook in de jaren '50 van de vorige eeuw gedempt. Vanwege de vele bouw- en graafactiviteiten in het gebied is de top van het veenpakket verstoord. In de ondergrond zijn afzettingen van het Laagpakket van Wormer aangetroffen, maar deze zijn ongerijpt en dus niet geschikt voor bewoning geweest. De vondst van een stukje verbrand bot in het veenpakket op 225 cm -mv kan op basis van dit booronderzoek (nog) niet worden verklaard. Het is een archeologische indicator, dus er kan niet met zekerheid worden gesteld dat er geen sprake is van een archeologische vindplaats. Een crematiegraf in het veen ligt niet in de lijn der verwachting, maar door de aard van de verbranding lijkt het in ieder geval antropogeen. De vraag of er hier sprake is van een vindplaats kan nog niet met zekerheid worden beantwoord.

Advies Vestigia – Blok 3

Op basis van de resultaten van dit inventariserend veldonderzoek worden in het plangebied geen archeologische waarden verwacht tot 200 cm -mv. De vraag of er hier sprake is van een dieper gelegen vindplaats kan nog niet met zekerheid worden beantwoord. Als de toekomstige bodemverstoring beperkt blijft tot 200 cm -mv is ten behoeve van de uitvoering van de plannen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk; bij diepere ingrepen wordt geadviseerd het plangebied nader te onderzoeken door middel van een waarderend booronderzoek.

Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg, om een besluit te nemen ten aanzien van het al dan niet doorgaan of beëindigen van het onderzoeksproces (selectiebesluit). Ook wanneer het bevoegd gezag besluit dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en het onderzochte gebied wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Overweging, advies en voorwaarden – Blok 3

Het advies van Vestigia wordt door de Gemeente Leidschendam-Voorburg overgenomen met inachtneming van onderstaande voorwaarden:

1. Voorafgaand aan de graaf-, hei- en of bouwwerkzaamheden dient er een karterend en waarderend proefsleuven onderzoek uitgevoerd te worden;
2. Wanneer uit het karterend en waarderend proefsleuven onderzoek blijkt dat er behoudenswaardige archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn en deze door de graaf-, hei- en/of bouwwerkzaamheden worden bedreigd, dan dienen deze waarden te worden opgegraven en ex situ te worden behouden;
3. Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek en/of een opgraving is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht.

Conclusie

Gelet op het voornoemde kan gesteld worden dat de aanvraag, onder het stellen van strikte archeologische voorwaarden in de omgevingsvergunning met betrekking tot het uitvoeren van bodemingrepen, in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk".

In bijlage F. Voorwaarden m.b.t. archeologie hebben wij voorwaarden opgenomen ten aanzien van bodem- en bouwactiviteiten.

Beoordeling aanvraag – 4. 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.

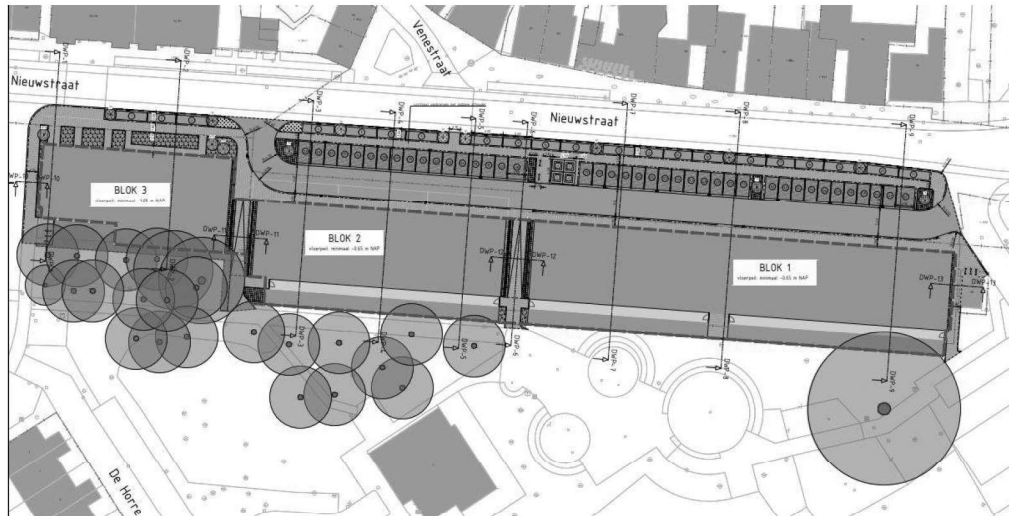
Bestemmingsplan (artikel 2:12, zesde lid)

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.

Overwegingen

De aanvraag is positief beoordeeld door de vakafdelingen en de Brandweer. Gelet hierop kan worden ingestemd met het inrichtingsplan aan voorzijde van Blok 1, Blok 2 en Blok 3, inclusief bijbehorende in- en uitritconstructie(s).



Inrichtingsplan aan voorzijde van Blok 1, Blok 2 en Blok 3

Conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk".

In bijlage H. Inrichtingsplan en aanleg in- en uitritconstructie(s) hebben wij voorwaarden opgenomen ten aanzien van de aanleg van de in- en uitritconstructie.

Eindconclusie

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

Besluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en b, en artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo, alsmede gelet op artikel 2.2, eerste lid, onder e, 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, Wabo:

1. omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 18 sociale huurappartementen met bijbehorende voorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden - Blok 3 op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie: H, nummers 2629 en 4748 plaatselijk gemerkt tussen Nieuwstraat 84 en 102-A in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde 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:

Geotechnisch onderzoek

- a. geotechnisch rapport, inclusief sonderingen;
- b. berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of palen (trek en/of druk);
- c. berekening van de horizontale gronddrukkracht op palen en/of funderingsconstructies;
- d. funderingsadvies met berekening paal draagvermogen aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paaltype (DPA);

Palenplan en monitoringsplan, definitief

- e. monitoringsplan, inclusief locatietekening peilbuizen en trillingsmeters;
- f. palenplan met posities van de sonderingen en grootte belastingen op de palen weergegeven;
- g. paalberekening(en) en paalwapeningstekeningen;
- h. resultaten van het heiwerk (doormeting indien van toepassing);

Overige constructie onderdelen, definitief

- i. gewichtsberekening, waarin opgenomen een overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties, belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie en belasting op de fundering;
- j. stabiliteitsberekening 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;
- k. constructieberekeningen en tekeningen van in het werk gestorte en prefab-betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- l. constructieberekeningen en tekeningen van prefab kanaalplaatvloeren en/of 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;
- m. constructieberekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering, detailberekeningen en werkplaatstekeningen;
- n. constructieberekeningen en tekeningen van de galerij- en balkonconstructies, inclusief detaillering van de vloerafscheidingen (leuning, relingen e.d.);
- o. constructieberekeningen en tekeningen van de houtconstructies, inclusief detaillering;
- p. constructieberekeningen en tekeningen van de metselwerk- ondersteuning, inclusief detaillering;
- q. constructieberekeningen 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 c.q. glaspapierproef;
- r. constructieberekeningen en constructietekeningen van overige, niet genoemde constructie-onderdelen en van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;

Wateraccumulatie

- s. constructieberekeningen en tekeningen van de wateraccumulatie van de dakconstructie inclusief de detaillering van de overstortvoorzieningen;

Brandwerendheid en brandwerende voorzieningen

- t. 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;
- u. 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:
- a. certificaten waaruit blijkt dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;
 - b. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in het rapport 215326-0002_v4_Blok3_Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt;
 - c. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen akoestische voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport 2208.R01_Bouwplan Nieuwstraat-Venestraat Leidschendam akoestisch onderzoek, d.d. 20-08-2023, van Kooten;

KOMO-attesten

- d. KOMO-attest van de (prefab) begane grondvloer;
 - e. KOMO-attest van de (prefab) gevelelementen;
 - f. KOMO-attest van de (prefab) dakelementen;
 - g. KOMO-attest van de (akoestische) beglazingen;
 - h. KOMO-attest van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar welke soort, type, dikte en λ -waarde wordt toegepast;
 - i. KOMO-attest waaruit blijkt dat de verblijfsruimte-scheidende wanden voldoen aan de geluidseis $D \geq 32$ dB / $L \geq 79$ dB;
 - j. KOMO-attest(en) waaruit blijkt dat toegangsdeuren van de verblijfsruimten voldoen aan afdeling 3.4 van het Bouwbesluit 2012;
 - k. Indien toegepast KOMO-attest(en) van geluidwerende geluidroosters in toegangsdeuren van de verblijfsruimten, waaruit het volgende blijkt:
 - de vereiste afvoercapaciteit in dm^3/s ;
 - de vereiste geluidwering;
 - het vereiste dat het geluidsrooster niet afsluitbaar is;
 - de maximale spleethoogte(n) volgens leverancier van de 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 door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
- a. productcertificaat van de toe te passen panieksluitingen c.q. paniekbeksluiting;
 - b. nadere brandtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in het rapport 215326-0002_v4_Blok3_Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt;

KOMO-attesten

- c. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de leidingdoorvoeren, inclusief brandmanchetten, welke door een brandwerende wand-, plafond- of vloerconstructie gaan, waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;

- d. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende kozijn- en deurconstructie(s), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
 - e. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende beglazing(en), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
6. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende installatietechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
- 1. leidingplan riolering (HWA en DWA), uitvoeringsfase;
 - 2. leidingplan mechanische ventilatie, uitvoeringsfase;
7. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende welstandstechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
- a. de bemonstering van toe te passen gevelstenen;
 - b. de kleuren van het voegwerk in de metselwerkvlakken aan de hand van proefmuren;
8. 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);
9. 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 BENG-berekening, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving;
 - d. infraroodmetingen van de uitwendige vloer-, gevel- en dakconstructies, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving.
10. dat het bouwpeil P=0 voor Blok 3 is vastgesteld op NAP-1,05 m, tenzij anders met de Gemeente Leidschendam-Voorburg wordt overeengekomen;

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

11. omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van diverse grondwerkzaamheden, dieper dan 30 cm, ten behoeve van het nieuwbouwproject, met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden – Blok 3, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in bijlage F genoemde verplichtingen;

3. Strijdig gebruik, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo:

12. omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 30 en 44 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk" en het nieuwbouwproject voor Blok 3 met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;

4. 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:

13. omgevingsvergunning te verlenen voor het inrichtingsplan met bijbehorende de in- en uitritconstructie(s) aan voorzijde van Blok 3, op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie: H, nummers 2629 en 4748 plaatselijk gemerkt tussen Nieuwstraat 84 en 102-A in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de bijlage H genoemde voorwaarden en verplichtingen.

5. Watercompensatie:

14. aan de omgevingsvergunning de voorwaarde te stellen dat de minimaal vereiste waterberging van 52 m3 voor Blok 1 t/m Blok 3 middels het plaatselijk verbreden van de ten zuiden van het plangebied aanwezige watergang wordt ingevuld.
15. dat indien de minimaal vereiste waterberging niet kan plaats vinden middels het plaatselijk verbreden van de ten zuiden van het plangebied aanwezige watergang, de minimaal vereiste waterberging middels het plaatsen van infiltratiekragen (ondergrondse opslag voor regenwater) op grond van de ontwikkelende woningcorporaties wordt ingevuld;
16. dat (voor zover van toepassing) het niet toegestaan is met het plaatsen van de infiltratiekragen aan te vangen voordat het infiltratieplan door het Hoogheemraadschap van Delfland en ons college is goedgekeurd en dat het infiltratieplan uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dient te worden aangeleverd.

Leidschendam, 5 maart 2024

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a horizontal line.

Glenn Boere
Afdelingshoofd Klantcontactcentrum

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1010799

1. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van 18 sociale huurappartementen met bijbehorende voorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden - Blok 3.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk”

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

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van 18 sociale huurappartementen in één appartementengebouw met bijbehorende voorzieningen – Blok 3.

Gelet op aard en omvang van de strijdigheden als geheel kan een omgevingsvergunning voor de activiteit “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo. Daarbij kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken op voorwaarde dat:

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

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

3. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten

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

4. Planschadeverhaalsovereenkomst

Het betreft hier een private bouwontwikkeling. Door middel van een planschadeverhaalsparagraaf, zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de private partij, wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1010799

B. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 – ALGEMEEN

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

Artikel 1.16 – Zorgplicht

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

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

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

Artikel 1.23 – Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.25 – Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

- ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
- de aanvang van het heien van funderingspalen, waaronder ook de proefpalen, ten minste twee werkdagen van te voren per telefoon;
- voorgenomen storten van beton, ten minste één werkdag van te voren per telefoon;
- gereedkomen van putten en van grondrioleringswerkzaamheden, terstond na gereedkomen per telefoon, waarbij deze niet aan het oog mogen worden onttrokken gedurende ten minste twee werkdagen na de kennisgeving;
- ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend

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

Artikel 8.2 – veiligheid in de omgeving

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

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

Artikel 8.3 – Geluidhinder

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

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

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

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

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

Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1010799

C. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 - SPECIFIEK

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

1. Sterkte bij brand (Bouwbesluit afdeling 2.2)

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

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

Tabel 2.10.1	
woonfunctie	tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken in minuten
Indien geen vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7 m boven het meetniveau	60
Indien een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7 m en geen vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 13 m boven het meetniveau	90
Indien een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 13 m boven het meetniveau	120

Het appartementengebouw Blok 3 dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van rapport 215326-0002_v4_Blok3_ Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt.

De brandwerendheid van de hoofd draagconstructie bedraagt minimaal 90 minuten om aan bovengenoemde eisen te kunnen voldoen.

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

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

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

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

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

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

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

De vloer-, balkon- en (dak) terrasafscheidings dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabel 2.66 met de vereiste brandklasse van constructieonderdelen per functie zijde grenzend aan de

	<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 _{fl}	C _{fl}	D _{fl}

De toe te passen materialen aan binnen- en buitenzijde van het appartementengebouw dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van rapport 215326-0002_v4_Blok3_ Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt.

In het trappenhuis A0.01 op de begane grond bevindt zich een (hoofd)meterkast. De deur van deze meterkast dient te voldoen aan brandklasse B, s01.

4. Inbraakwerendheid, nieuwbouw (Bouwbesluit afdeling 2.15)

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

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

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

5. *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 het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in rapport 2208.R01_Bouwplan Nieuwstraat-Venestraat Leidschendam akoestisch onderzoek, d.d. 20-08-2023, van Van Kooten, alsmede in hoofdstuk 4 van rapport 215326-0002_v4_Blok3_ Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt.

6. *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 warmerugwinning, 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 het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 6 van rapport 215326-0002_v4_Blok3_Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt.

7. *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 in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven hoofdstuk 7 van rapport 215326-0002_v4_Blok3_Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt.

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

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

Op grond van artikel 3.17, 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 in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven hoofdstuk 5 en hoofdstuk 8 van rapport 215326-0002_v4_Blok3_ Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt.

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

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

Aandachtspunten - algemeen

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

Aandachtspunten – zwevende dekvloer

- *Oneffenheden in de draagvloer mogen niet hoger zijn dan 0,3 maal de dikte van de verende laag in onbelaste toestand. Het aanbrengen van een uitvlaklaag kan wenselijk zijn;*
- *De platen van de verende laag moeten goed op elkaar en op de kantstroken aansluiten;*
- *Op de verende laag moet een waterdichte laag worden aangebracht (bijv. 0,2 mm folie).*
- *Breng folie zorgvuldig aan, zodanig dat lekwater niet in het isolatiemateriaal dringt.*
 - *overlapping foliebanen tenminste 80 mm en naden aftapen*
 - *folie opzetten tegen de kantstrook*
- *De dekvloer dient een massa te bezitten van tenminste 85 kg/m² (anhydriet) resp. 125 kg/m² (zandcement).*
- *Vermijd koppelingen tussen dekvloer en constructievloer en breng de randstroken zorgvuldig aan.*
- *Kantstroken met een dikte van ten minste 5 mm en een dynamische stijfheid van minimaal 100 MN/m³ moeten worden toegepast tussen de dekvloer en het opgaande werk. De kantstroken moeten minimaal 30 mm uitsteken 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.*

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

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

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

Op grond van artikel 3.21, 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 tochtring en een luikring voorzien, kruipluik toe;*
- *pas een goede luchtdichte meterkastbodemplaat toe;*
- *zorg voor zorgvuldige afdichtingen van de doorvoeren door de bodem van de meterkast.*

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

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

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

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

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

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

Verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten en badruimten dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven hoofdstuk 8 van rapport 215326-0002_v4_Blok3_ Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uitvoeren conform:

- nog nader ter goedkeuring in te dienen installatietekeningen.

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

11. Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6)

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

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

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

De gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen in het appartementen-gebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven hoofdstuk 8 van rapport 215326-0002_v4_Blok3_ Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uitvoeren conform:

- nog nader ter goedkeuring in te dienen installatietekeningen.

Aandachtspunten

- *Brandmanchetten toepassen bij overgangen in (sub)brandcompartimenten.*
- *100% van de vereiste ventilatiecapaciteit van een gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen dient rechtstreeks van buiten te komen. Dit geldt ook voor de afvoer van binnenlucht.*

12. Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6)

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

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

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

De liftschacht in het appartementengebouw dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in rapport 655_Ventilatieberekening algemene ruimten - Blok 1 t/m 3, d.d. 17-06-2022, van DE Architecten.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uitvoeren conform:

- nog nader ter goedkeuring in te dienen installatietekening van de liftventilatie.

Aandachtspunten

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

13. Bereikbaarheid en toegankelijkheid (Bouwbesluit 2012, afdeling 4.4)

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, vijfde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een woongebouw waarin de vloer ter plaatste 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.

De appartementen in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

14. Bereikbaarheid en toegankelijkheid (Bouwbesluit 2012, afdeling 4.4)

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, vijfde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een woongebouw waarin de vloer ter plaatste 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.

De lift in het appartementengebouw dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uitvoeren conform:

- nog nader ter goedkeuring in te dienen liftspecificaties.

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

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een te bouwen bouwwerk bijna energieneutraal.

Op grond van artikel 5.2, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie, bepaald volgens NTA 8800, de in tabel 5.1 aangegeven maximum waarden voor energiebehoefte en primair fossiel energiegebruik en minimum waarde voor het aandeel hernieuwbare energie.

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 NTA 8800 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde (woonfunctie, gevel > 4,7 m²K/W).

Op grond van artikel 5.3, derde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een horizontale of schuine uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, een volgens NTA 8800 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde (woonfunctie, vloer > 3,7 m²K/W en woonfunctie, dak > 6,3 m²K/W).

Op grond van artikel 5.3, vijfde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een constructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de warmteweerstand, heeft een volgens NTA 8800 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde.

Op grond van artikel 5.3, negende lid, Bouwbesluit 2012 hebben ramen, deuren en kozijnen, in een in het eerste tot en met achtste lid bedoelde scheidingsconstructie, een volgens NTA 8800 bepaalde warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste 2,2 W/m²·K. De gemiddelde warmtedoorgangscoefficiënt van de ramen, deuren en kozijnen in de in het eerste tot en met achtste lid bedoelde scheidingsconstructies van een bouwwerk is, bepaald volgens een bij ministeriële regeling gegeven bepalingmethode, ten hoogste 1,65 W/m²·K.

Op grond van artikel 5.3, tiende lid, Bouwbesluit 2012 hebben met ramen, deuren en kozijnen gelijk te stellen constructieonderdelen, in een in het eerste tot en met achtste lid bedoelde scheidingsconstructie, een volgens NTA 8800 bepaalde warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste 1,65 W/m²·K.

Het appartementengebouw dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven hoofdstuk 12 en 14 van rapport 215326-0002_v4_Blok3_ Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt, alsmede de bijbehorende BENG-berekeningen en Rc-berekeningen.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uitvoeren conform:

- nog nader ter goedkeuring in te dienen Rc-berekeningen van de uitwendige vloerconstructies ($R_c \text{ vloer} > 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$);

Aandachtspunten

1. Opnameprotocol Energieprestatie

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

2. Tussentijdse controle:

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

3. Eindcontrole

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

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

16. 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.

Het appartementengebouw dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 15 van rapport 215326-0002_v4_Blok3_ Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt, alsmede de bijbehorende MPG-berekening.

17. *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 het appartementengebouw dient aan bovengenoemde eisen te voldoen. Dit geldt ook voor noodverlichting in de vluchtroutes.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uitvoeren conform:

- nog nader ter goedkeuring in te dienen installatietekeningen.

Toelichting - Artikel 6.2, lid 4, Bouwbesluit

*Het vierde lid stelt de eis van 1 lux aan een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute voert. Een extra beschermde vluchtroute en een veiligheidsvluchtroute zijn een verbijzondering van een «beschermde vluchtroute», zodoende is deze eis ook op deze vluchtroutes van toepassing. Het vierde lid **geldt voor alle gebruiksfuncties**, behalve voor een lichte industriefunctie.*

In het vierde lid van artikel 6.2 is bij Stb. 2013, 75, het begrip "beschermde route" toegevoegd. Hiermee is ook voor beschermde routes in bestaande bouwwerken noodverlichting verplicht. Of een vluchtroute een beschermde vluchtroute of beschermde route is volgt uit afdeling 2.12. Indien een vluchtroute door een ruimte voert die breder is dan de voor het vluchten benodigde breedte behoeft alleen in het gedeelte dat daadwerkelijk voor het vluchten nodig is noodverlichting te worden toegepast. Zie voor een toelichting op het begrip beschermde route de toelichting op artikel 1.1 van dit besluit.

18. *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.

19. *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.

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

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

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

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

- a. bij een te bouwen bouwwerk: een capaciteit, een lucht- en waterdichtheid en een uitmonding en capaciteit van de ontspanningsleiding die voldoen aan NEN 3215;
- b. bij een bestaand bouwwerk: een zodanige capaciteit dat elk daarop aangesloten lozingstoestel binnen 5 minuten kan worden gelegeerd en een lucht- en waterdichtheid die voldoen aan NEN 3215.

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

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

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uitvoeren conform:

- nog nader ter goedkeuring in te dienen rioleringstekeningen.

21. *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 6.25, achtste lid, Bouwbesluit 2012 mogen een automatisch werkende deur en een voorziening voor toegangs- of uitgangscntrole in een vluchtroute het vluchten niet belemmeren.

De hoofdtoegangsdeuren tot het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van rapport 215326-0002_v4_Blok3_ Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt.

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

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

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

Het onderhoud aan 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.

23. *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 gevlucht.

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 hoofdstuk 3 van rapport 215326-0002_v4_Blok3_ Bouwbesluittoetsing Blok 3, d.d. 29-06-2023, van Aveco de Bondt.

Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1010799

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) bouwkranen;
 - 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;
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;
 - c. de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodemp;
4. Controleberekening stabiliteit bouwkranen en steigers als deze bij omvallen de openbare straat of belendingen kunnen raken;

5. Definitief ontwerp van de bemalingsinstallatie en de plaatsaanduiding van peilbuizen;
6. 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).
7. 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;
8. Geluidsberekeningen dat er met toepassing van geluidswerende maatregelen dat er voldaan kan worden aan artikel 8.4 van het Bouwbesluit, of het paalttype wijzigen in geluids- en trillingsarme palen;
9. 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;
10. Diverse gegevens
 - a. werktijden;
 - b. de wijze van voorlichting omwonende(n);
 - 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.

Informereren 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. 1010799

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.

Bijlage F, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1010799

F. Voorwaarden m.b.t. archeologie

Verplichtingen m.b.t. graaf-, hei- en/of bouwwerkzaamheden – Blok 1 en 2

Voor nieuwbouwproject Blok 1 en Blok 2 gelden onderstaande voorwaarden:

1. De ondergrondse sloop en met name de ontkoppeling van de vloeren-funderingsbalk en het afhakken van de funderingspalen dient archeologisch te worden begeleid;
2. De archeologische waardestelling dient uitgevoerd te worden met een proefsleuvenonderzoek i.p.v. een booronderzoek nadat de bovenbouw gesloopt is;
3. Wanneer uit het karterend en waarderend proefsleuven onderzoek blijkt dat er behoudenswaardige archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn en deze door de graaf-, hei- en/of bouwwerkzaamheden worden bedreigd, dan dienen deze waarden te worden opgegraven en ex situ te worden behouden;
4. Voor het uitvoeren van een archeologische begeleiding, een proefsleuvenonderzoek en/of een opgraving is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht.

Verplichtingen m.b.t. graaf-, hei- of bouwwerkzaamheden – Blok 3

Voor nieuwbouwproject Blok 3 gelden onderstaande voorwaarden:

1. Voorafgaand aan de graaf-, hei- en of bouwwerkzaamheden dient er een karterend en waarderend proefsleuven onderzoek uitgevoerd te worden;
2. Wanneer uit het karterend en waarderend proefsleuven onderzoek blijkt dat er behoudenswaardige archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn en deze door de graaf-, hei- en/of bouwwerkzaamheden worden bedreigd, dan dienen deze waarden te worden opgegraven en ex situ te worden behouden;
3. Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek en/of een opgraving is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht.

Meldingsplicht bij archeologische vondsten

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

Bijlage G, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1010799

G. Voorwaarden m.b.t. vleermuizen

Ontheffing Wet natuurbescherming

Voor het nieuwbouwproject "De Bres" heeft een vleermuizenonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek staan vermeld in rapport ER20220303vCONCEPT_Activiteitenplan gewone dwergvleermuis, d.d. 18-03-2022.

In het projectgebied (in de bebouwing aan de Nieuwstraat 104-138 en de Venestraat 112-180) zijn in totaal aangetroffen:

- 3 kraamverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis
- 10 zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis
- 1 baltsterritorium (paarverblijfplaats) van gewone dwergvleermuis
- 1 massawinterverblijfplaats van gewone dwergvleermuis.

Door de sloopwerkzaamheden (totaalsloop van twee appartementengebouwen) zullen voornoemde kraamverblijfplaatsen, zomerverblijfplaatsen, paarverblijfplaats en massawinterverblijfplaats permanent weggenomen. Mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk om de functionaliteit van het gebied te blijven behouden.

Ter mitigatie van 3 kraamverblijfplaatsen, 10 zomerverblijfplaatsen, 1 paarverblijfplaats en 1 massawinterverblijfplaats dienen in totaal 56 alternatieve verblijfplaatsen te worden gerealiseerd (per aangetroffen verblijfplaats dienen 4 alternatieve verblijfsplaatsen te worden aangeboden).

In de nieuwbouw dienen er permanente voorzieningen te worden opgenomen zodat de nieuwbouw geschikt is om ten minste 3 kraamverblijfplaatsen, 10 zomerverblijfplaatsen, 1 paarverblijfplaats en 1 massawinterverblijfplaats te herbergen.

Gelet op voornoemde is voor de sloop van de twee appartementengebouwen een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De in de (nog te verlenen) ontheffing genoemde voorwaarden en voorschriften dienen opgevolgd te worden.

Bijlage H, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1010799

H. Inrichtingsplan en aanleg in- en uitritconstructie(s)

De inrichting van het openbaar gebied, inclusief de parkeerplaatsen en toegangswegen, worden door de Gemeente Leidschendam-Voorburg aangelegd, e.e.a. conform gemaakte afspraken dan wel op kosten initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij tevens de volgende voorwaarden en voorschriften:

1. Het is niet toegestaan is om de in- en uitrit, voor zover deze gelegen zijn op gemeentelijke grond, zelfstandig aan te leggen, tenzij anders overeengekomen;
2. De gemeente past de bestrating van de in-/uitrit langs de openbare weg aan, tenzij anders overeengekomen;
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. De kosten voor het aanleggen van de in-/uitritten langs de openbare weg worden op basis van nacalculatie aan u doorberekend;
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;
7. Voor de planning van voornoemde werkzaamheden dient u contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, de heer M. vd Reep, telefoon (070) 300 8351, e-mail ██████████@leidschendam-voorborg.nl of ██████████ telefoon ██████████, e-mail ██████████@leidschendam-voorborg.nl

Bijlage I, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1010799

I. 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.