



**Leidschendam-  
Voorburg**

**Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)**

## **OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten:**

- 1. Bouwen**, artikel 2.1, eerste lid, onder a, wabo;
- 2. Strijdig gebruik**, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo ([buitenplanse afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#));
- 3. 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-voorborg ([aanleggen in-/uitritvoorziening](#));

**Nr. 2001569 (voorheen: 1064750)**

### **Aanvraag**

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 25 nieuwbouwappartementen met parkeervoorziening, in- en uitrit, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente VBG, sectie D, nummers 4342, 3240, en 5374, plaatselijk gemerkt Oosteinde 241, 241 A t/m D, 234, 234 A t/m F, 245, 245 A t/m F en 247 en 247 A t/m F te Voorburg.

### **Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden**

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

#### *Algemeen*

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

#### *Bouwen , Strijdig gebruik, In- en uitrit*

- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst bescheiden ontwerpbesluit kenmerk 2001569

### **Vorbereidingsprocedure**

#### *Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Het ingediende bouwplan is in strijd met het “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 omgevingsvergunning op 5 februari 2025 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 6 februari 2025. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.



Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden gemaakt. Na behandeling van (eventueel) ingekomen zienswijzen zal er een definitief besluit op de aanvraag worden genomen.

In de periode van terinzagelegging van het ontwerpbesluit van 6 februari 2025 t/m woensdag 19 maart 2025, zijn geen nieuwe zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende aanvraag hebben voordat het ontwerpbesluit ter inzage werd gelegd, een aantal omwonenden een premature zienswijze ingediend. De zeven zienswijzen zijn ingediend in de periode van 18 januari 2024 tot en met 7 februari 2024. Het college heeft destijds aangegeven dat de zienswijzen op een later moment zullen worden betrokken bij de besluitvorming. De zienswijzen zijn daarom nu meegenomen bij de definitieve besluitvorming.

De zienswijzen zijn beoordeeld, maar hebben geen aanleiding gegeven om het plan aan te laten passen of geen medewerking aan het voorgestelde plan te verlenen. In de zienswijzennota wordt inhoudelijk ingegaan op de ingebrachte zienswijze c.q. bezwaarpunten.



### **Beoordeling aanvraag – 1. activiteit BOUWEN en 2. activiteit STRIJDIG GEBRUIK**

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onderdelen a, b en d, van de Wabo (bouwen) en artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo (strijdig gebruik).

#### *Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)*

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

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

#### Gelijkwaardigheid - Buitenberging

Overeenkomstig artikel 4.30, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen woonfunctie een afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen.

Overeenkomstig artikel 4.31, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 heeft een woonfunctie als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

Het bouwplan voldoet niet voor alle woningen rechtstreeks aan artikel 4.31, eerste lid, maar voorziet in een gelijkwaardige oplossing door een combinatie van gemeenschappelijke fietsenstalling en interne bergruimte binnen de woonfunctie zelf.

Volgens de kaders voor gelijkwaardigheid, zoals bepaald door de Gemeente Leidschendam-Voorburg, blijkt uit de documenten '21-1119\_DO.44C\_Oppervlakten' en '21-1119\_DO.25.B\_Fietsenstalling' dat er per woning voldoende netto-oppervlakte voor interne bergruimte beschikbaar is (minstens 2,7 m<sup>2</sup>) en dat er met 88 fietsenstallingen wordt voldaan aan de eisen voor gelijkwaardigheid.

Nu voldaan wordt aan de door Gemeente Leidschendam-Voorburg gestelde minimale kaders kan hiermee worden ingestemd en wordt het bouwplan voorzien van een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 4.30, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012.

#### Uitgangspunten toetsing

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

- *primaire gebruiksfunctie: Woonfunctie in woongebouw, Overige gebruiksfunctie*
- *gehanteerd toetsniveau: Nieuwbouw volgens Bouwbesluit 2012*

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" 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 2.12, eerste lid, onderdeel a)*

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk' Leidschendam-Voorburg.

De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben de bestemmingen:

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| - Bedrijf                | - artikel 3  |
| - Wonen - grondgebonden  | - artikel 31 |
| - Water                  | - artikel 27 |
| - Waarde Archeologie - 3 | - artikel 39 |

Het beoogde bouwproject voldoet niet aan de gebruiksregels en bouwvoorschriften uit de vigerende bestemmingen. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

- Ingevolge artikel 3.1.1 van de algemene bestemmingsomschrijving behoren woningen niet tot de bestemming bedrijf.
- Ingevolge artikel 3.2.2 voor het bouwen van hoofdgebouwen mogen nieuwe hoofdgebouwen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gerealiseerd en mag de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Het appartementengebouw komt buiten de grenzen van het aangegeven bouwvlak te staan, de bouwhoogte wordt hoger dan 7 meter.
- Ingevolge artikel 31.1.1.a mogen er binnen de bestemming Wonen-grondgebonden alleen aaneen gebouwde of vrijstaande woningen komen. Het bouwplan van initiatiefnemer voorziet in gestapelde bouw.
- Voor dit bouwplan worden de vrijstellingsgrenzen voor archeologie (< 100 m<sup>2</sup>) uit het bestemmingsplan overschreden (artikel 39.2). Indien bij een bouwplan de vrijstellingsgrenzen worden overschreden, moet een onderzoeksrapport aantonen dat er geen archeologische waarden worden bedreigd.

De aanvraag is in strijd met het 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.



#### Overwegingen over ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante aspecten om af te wijken van het bestemmingsplan naar onze mening volledig toegelicht. Wij onderschrijven de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing. Gelet op de hiervoor uiteengezette overwegingen zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan voor de transformatie van de locatie Oosteinde 241-247 in Voorburg op voorwaarde dat:

1. een plan van aanpak wordt ingediend voor het archeologisch veldonderzoek, en de sloop niet wordt gestart voordat het gehele archeologisch bodemonderzoek is afgerond. De opstallen mogen pas gesloopt worden als met volledige zekerheid gesteld kan worden dat er geen archeologische waarden verloren gaan met de ontwikkeling.

#### Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing “Oosteinde 241-243 - VOORBURG” geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is, mede gelet op de geboden bouwmogelijkheden volgens de uitwerkingsregels van artikel 27, tweede lid.

#### *Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)*

De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 9 juli 2024 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Aanvullend hierbij wordt nog wel gesuggereerd om het metselwerk muurtje t.p.v. de duiker beter niet te vergroten en zo de plaatsing en de maat ervan logisch te houden (alleen boven duiker en zo open mogelijk laten).

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



**Beoordeling aanvraag – activiteit MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG**

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

*Weigeringsgronden (artikel 1:8)*

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

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

*Verbodsbepaling (artikel 2:12, eerste lid)*

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

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

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

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

*Bestemmingsplan (artikel 2:12, zesde lid)*

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

De aanvraag is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk". Ontsluitingswegen, paden en verhardingen zijn op deze gronden toegestaan.

Gelet op voornoemde kan ingestemd worden met de in- en uitritconstructie ter plaatse van Oosteinde 241, 241 A t/m D, 234, 234 A t/m F, 245, 245 A t/m F en 247 en 247 A t/m F.



## **Besluit**

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo (bouwen), artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3° van de Wabo (strijdig gebruik), artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12, eerste lid, van de APV Leidschendam-Voorburg (in-/uitrit) van de APV Leidschendam-Voorburg, besluiten wij:

### 1. *Bouwen, artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo;*

1. Een omgevingsvergunning te verlenen voor 25 nieuwbouwappartementen met parkeervoorziening en in-/uitrit op de percelen kadastraal bekend gemeente VBG, sectie: D, nummers 4342, 3240, en 5374, plaatselijk gemerkt Oosteinde 241, 241 A t/m D, 234, 234 A t/m F, 245, 245 A t/m F en 247 en 247 A t/m F te Voorburg, overeenkomstig de bij dit ontwerpbesluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen;
2. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het bouwveiligheidsplan (UITVOERINGSFASE), met bijbehorende bouwplaatsinrichtingtekening, is goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van bouw- en/of constructieve werkzaamheden dienen te worden aangeleverd (zie bijlage C1 en C2);
3. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende (definitieve) constructie-technische bescheiden (UITVOERINGSFASE) door ons college zijn goedgekeurd en dat deze bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden aangeleverd:

#### Tbv palenplan

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



Overige constructie onderdelen, definitief

- f. gewichtsberekening, waarin opgenomen een overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties, belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie en belasting op de fundering;
- g. 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;
- h. constructieberekeningen en tekeningen van in het werk gestorte en prefab-betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- i. constructieberekeningen en tekeningen van de ribcassette vloeren en/of breedplaatvloeren, inclusief sparingen, leidingwerk, detaillering, wapening en schijfwerking t.b.v. stabiliteit;
- j. constructieberekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering, detailberekeningen en werkplaatstekeningen;
- k. constructieberekeningen en tekeningen van de galerij- en balkonconstructies, inclusief detaillering van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.);
- l. constructieberekeningen en tekeningen van de houtconstructies, inclusief detaillering;
- m. constructieberekeningen en tekeningen van de metselwerk- ondersteuning, inclusief detaillering;
- n. constructieberekeningen en tekeningen van de dak- en/of kapconstructies, inclusief detaillering;
- o. constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
- p. constructieberekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (hekwerken, leuning, relingen e.d.), inclusief detaillering;
- q. constructieberekeningen en tekeningen van de wateraccumulatie van de dakconstructie inclusief de detaillering van de overstortvoorzieningen;
- r. constructieberekeningen en constructietekeningen van overige, niet genoemde constructie-onderdelen en van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;

Brandwerendheid en brandwerende voorzieningen

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;

- s. definitieve details van de brandwerende bekleding stalen draagconstructies, waarbij het volgende is aangegeven:
  - aantal minuten brandwerendheid
  - stalen kolom of ligger, met vermelding type profiel;
  - type en dikte bekledingsmateriaal
- t. KOMO-attest van het bekledingsmateriaal van de staalconstructies, waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;



Tbv brandwerende coating staalconstructie (indien van toepassing)

Indien van toepassing dient een brandwerende coating aangebracht te worden conform "[Kwaliteitsrichtlijnen applicatie brandwerende coating](#)", publicatie van Bouwen van Staal;

- u. dat de navolgende bescheiden uiterlijk drie weken na het aanbrengen van de betreffende werkzaamheden en voor ingebruikname van het bouwwerk dienen te worden aangeleverd:
  - 1. een certificaat van een erkend bedrijf dat er conform de **'kwaliteitsrichtlijn applicatie brandwerende coating'** gewerkt is, en onderhouden wordt
  - 2. een inspectie- en onderhoudscontract van de brandwerende coating waarin geregeld is dat de coating gedurende de ontwerplevensduur van de constructie in stand gehouden wordt.

Glazen vloerafscheidingen

- v. 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;
4. 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. productspecificaties en certificaten van de nood- en transparantverlichting;
  - b. productcertificaat van de toe te passen panieksluitingen c.q. paniekbetrukking op nooduitgangen en/of hekwerken; productcertificaat van de toe te passen panieksluitingen c.q. paniekbetrukking;

*KOMO-attesten*

- c. KOMO-atteest en/of T.N.O.-rapport van de leidingdoorvoeren, inclusief brandmanchetten, welke door een brandwerende wand-, plafond- of vloerconstructie gaan, waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
  - d. KOMO-atteest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende kozijn- en deurconstructie(s), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
  - e. KOMO-atteest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende beglazing(en), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
5. dat de stallingsgarage moet voorzien zijn van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen;



6. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende bouwtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
  - a. certificaten waarmee wordt aangetoond dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen en deuren voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;

*KOMO-attesten*

- b. KOMO-attest van de (akoestische) beglazingen;
- c. KOMO-attest(en) van de toegangsdeuren van de woningen, gelegen in woongebouw;
- d. KOMO-attest(en) van de toegangsdeur van de technische, waaruit blijkt dat aan afdeling 3.4 van het Bouwbesluit wordt voldaan
- e. KOMO-attest indienen waaruit blijkt dat de scheidingswanden van de technische ruimten aan de geluidseis  $D \geq 32$  dB voldoen
- f. KOMO-attest van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar welke soort, type en dikte wordt toegepast.

Bij indiening van de bovenstaande gegevens dient duidelijk te worden aangegeven waar wat wordt toegepast. Dit betekent plaatsaanduiding op tekening met aanduiding van het type zoals vermeld in het desbetreffende KOMO-attest.

7. dat onze afdeling stadsbeheer nauw moet worden betrokken bij de verdere uitwerking van HWA + DWA in een rioolplan met onderbouwd ontwerp cf. NEN 3215 "Gebouwenriolering en buitenriolering binnen de perceelsgrenzen" en is ook verder uitgewerkt in de NTR3216;
8. dat na gereedmelding van het werk de navolgende metingen (door de vergunninghouder) dienen te worden verricht:
  1. ventilatiemetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.6 van Bouwbesluit wordt voldaan;
  2. blowerdoortest (Qv10-meting), waaruit blijkt dat de luchtdichtheid van de woningen overeenkomt met de gehanteerde waarde uit de EPC-berekening, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving;
  3. infraroodmetingen van de uitwendige vloer-, gevel- en dakconstructies, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving.
9. dat gedurende het bouwproces ten behoeve van de controletoeets van de Energieprestatie, foto's van de thermische schil en de installaties ter goedkeuring worden aangeleverd (zie bijlage D);



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

10. Een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 3 en 31 van het bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;

3. **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;

11. een omgevingsvergunning te verlenen voor het inrichtingsplan met bijbehorende in- en uitritconstructie(s) op de percelen kadastraal bekend gemeente VBG, sectie: D, nummers 4342, 3240, en 5374, plaatselijk gemerkt Oosteinde 241, 241 A t/m D, 234, 234 A t/m F, 245, 245 A t/m F en 247 en 247 A t/m F te Voorburg, overeenkomstig de bij dit ontwerpbesluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen;

4. **Diversen**

12. dat er een plan van aanpak aan het bevoegd gezag aangeleverd moet worden voor het archeologisch onderzoek, en de sloop niet starten mag voordat het gehele archeologisch bodemonderzoek is afgerond. De opstallen mogen pas gesloopt worden als met volledige zekerheid gesteld kan worden dat er geen archeologische waarden verloren gaan met de ontwikkeling.

Leidschendam, datum 2025

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R. de Haan  
secretaris

M.W. Vroom  
burgemeester



**Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 2001569**

**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;

*Artikel 1.25 – Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden*

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

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

U kunt de aanvang- en gereedmelding digitaal doen op [www.lv.nl/begin-en-einde-werkzaamheden-melden](http://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 sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van
- c. andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

### *Artikel 8.3 – Geluidhinder*

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

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

Tabel 8.3

| Dagwaarde                      | ≤ 60<br>dB(A) | > 60<br>dB(A) | > 65<br>dB(A) | > 70<br>dB(A) | > 75<br>dB(A) | > 80<br>dB(A) |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| maximale<br>blootstellingsduur | onbeperkt     | 50 dagen      | 30 dagen      | 15 dagen      | 5 dagen       | 0 dagen       |

### *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 8.6 – 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 B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 2001569**

### **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 dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.

#### Aandachtspunten – Aanvullende behandeling

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



Aandachtspunten – Elektrische laadvoorzieningen in parkeergarages

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

**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<sub>fi</sub> en de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

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

De toe te passen materialen aan binnen- en buitenzijde van het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.



**4. Beperking van uitbreiding van brand (Bouwbesluit afdeling 2.10)**

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

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

Uitwerking voorzieningen

U dient het volgende nog ter goedkeuring in te dienen:

- 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;
- KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende kozijn- en deurconstructie(s), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
- KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende beglazing(en), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;

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

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

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

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

Op grond van artikel 2.95a, vierde lid, Bouwbesluit 2012 is de weerstand tegen rookdoorgang van een beschermd subbrand-compartiment naar een besloten ruimte waardoor een beschermde of extra beschermde vluchtroute voert R200, bepaald volgens [NEN 6075](#).

**6. 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.



**7. *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.*

**8. *Beperking tegen geluid van installaties, nieuwbouw (Bouwbesluit afdeling 3.2)***

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

Op grond van artikel 3.9, eerste lid, Bouwbesluit 2012 veroorzaakt een toilet met waterspoeling, een kraan, een mechanische voorziening voor luchtverversing, een installatie voor warmte- of koudeopwekking, een installatie voor verhoging van waterdruk of een lift in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.

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

Op grond van artikel 3.9, derde lid, Bouwbesluit 2012 veroorzaakt een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.



De installaties in de woonfuncties van het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in rapport 12528\_INTERN-GELUID\_V1.0\_Rapportage toets Bbl, interne geluidwering, d.d. 02-10-2024.

**9. 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  $m^2$ , die niet kleiner is dan  $1/8$  van de getalswaarde van de inhoud van die ruimte, uitgedrukt in  $m^3$ , in elk van de octaafbanden met middenfrequenties van 250, 500, 1.000 en 2.000 Hz.

De gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen van het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in rapport 12528\_INTERN-GELUID\_V1.0\_Rapportage toets Bbl, interne geluidwering, d.d. 02-10-2024.

**10. 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 van het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in rapport 12528\_INTERN-GELUID\_V1.0\_Rapportage toets Bbl, interne geluidwering, d.d. 02-10-2024.

#### 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/m<sup>2</sup> (anhydriet) resp. 125 kg/m<sup>2</sup> (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/m<sup>3</sup> 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.*
- *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 te worden uitgevoerd, daar:*

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

*Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)*

*Spleten onder de toegangsdeuren van verblijfsruimten  $\geq 2$  cm zijn in verband met de geluidwering niet toegestaan. Hier dienen geluidwerende deуроosters toegepast te worden.*

**11. 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 luchtvolume-stroom naar het verblijfsgebied, de toiletruimte of de badruimte, heeft een volgens NEN 2690 bepaalde, specifieke luchtvolume-stroom 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 in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.*



**12. 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 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm<sup>3</sup>/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 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm<sup>3</sup>/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 dm<sup>3</sup>/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 dm<sup>3</sup>/s, bepaald volgens NEN 1087.

De verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten en badruimten in het appartementen-gebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

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  $\geq 2$  cm zijn in verband met de geluidwering niet toegestaan. Hier dienen geluidwerende deursoosters toegepast worden.*

**13. 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 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van die ruimte.

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

De gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuisen in appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

#### Aandachtspunten

- *100% van de vereiste ventilatiecapaciteit van een gemeenschappelijke verkeersruimten dient rechtstreeks van buiten te komen. Dit geldt ook voor de afvoer van binnenlucht.*
- *Gemeenschappelijke verkeersruimten die geen directe buitengevel hebben en dus in pandig zijn gelegen, zijn veel lastiger te ventileren. Natuurlijke ventilatie is veelal niet mogelijk, omdat de ventilatielucht rechtstreeks van buiten moet komen en er geen overstroomvoorzieningen mogen worden gepasseerd. In dat geval zal moeten worden gedacht aan mechanische ventilatie*

#### Uitwerking voorzieningen

U dient het volgende nog ter goedkeuring in te dienen:

- een (definitieve) ventilatiebalans van de gemeenschappelijke verkeersruimten, waaruit blijkt op welke wijze de luchtstroming verloopt.

Hiervoor dienen de volgende gegevens op de bouwkundig plattegronden te worden vermeld:

- de plaatsaanduiding (met pijlen), met vermelding van de capaciteiten van de (mechanische) toe- en afvoervoorzieningen in dm<sup>3</sup>/s;
- de verklaring van de symbolen m.b.t. de luchtverversing in een renvoi.

#### **14. Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6)**

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

Op grond van artikel 3.32, 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 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van die liftschaft.



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

De liftschachten in het appartementengebouw moeten aan bovengenoemde eisen voldoen.

#### Aandachtspunten

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

#### Uitwerking voorzieningen

U dient het volgende nog ter goedkeuring in te dienen:

- een (definitieve) ventilatiebalans van de liftschachten, waaruit blijkt op welke wijze de luchtstroming verloopt.

Hiervoor dienen de volgende gegevens op de bouwkundig plattegronden te worden vermeld:

- de plaatsaanduiding (met pijlen), met vermelding van de capaciteiten van de toe- en afvoervoorzieningen in  $\text{dm}^3/\text{s}$ ;
- de verklaring van de symbolen m.b.t. de luchtverversing in een renvoi.

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

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



**16. Buitenberging, nieuwbouw (Bouwbesluit afdeling 4.5)**

Op grond van artikel 4.30, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen woonfunctie, anders dan een woonfunctie waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden, een afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen.

Overeenkomstig artikel 4.31, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 heeft een woonfunctie als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

Gelijkwaardigheid - Buitenberging

Het bouwplan voldoet niet voor alle woningen rechtstreeks aan artikel 4.31, eerste lid, maar voorziet in een gelijkwaardige oplossing door een combinatie van gemeenschappelijke fietsenbergingen en interne bergruimte binnen de woonfunctie zelf.

Volgens de kaders voor gelijkwaardigheid, zoals bepaald door de Gemeente Leidschendam-Voorburg, blijkt uit de documenten '21-1119\_DO.44C\_Oppervlakten' en '21-1119\_DO.25.B\_Fietsenstalling' dat er per woning voldoende netto-oppervlakte voor interne bergruimte beschikbaar is (minstens 2,7 m<sup>2</sup>) en dat er met 88 fietsenstallingen wordt voldaan aan de eisen voor gelijkwaardigheid.

Nu voldaan wordt aan de door ons gestelde minimale kaders kan met het rapport worden ingestemd en wordt in het bouwplan voorzien in een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 4.30, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012.

**17. 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 m<sup>2</sup>K/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 m<sup>2</sup>K/W en woonfunctie, dak > 6,3 m<sup>2</sup>K/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/m<sup>2</sup>•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/m<sup>2</sup>•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/m<sup>2</sup>•K.

[Het appartementengebouw moet aan bovengenoemde eisen voldoen.](#)

**18. 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 moet aan de bovengenoemde eisen voldoen.](#)

**19. 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 6.3, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een onder het meetniveau gelegen functieruimte als bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, noodverlichting.

Op grond van artikel 6.3, derde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een besloten ruimte als bedoeld in artikel 6.2, vierde lid, noodverlichting.

Op grond van artikel 6.3, vijfde lid, Bouwbesluit 2012 geeft noodverlichting als bedoeld in het eerste tot en met vierde lid binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit gedurende ten minste 60 minuten een op een vloer, een tredevlak of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte 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 (nood)verlichtingsinstallaties in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.*

**20. 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 in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.*

**21. 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 en voorziening voor drinkwater aan NEN 1006.

*De aan te brengen drinkwatervoorzieningen in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.*

**22. 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 in of aan het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.*

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

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

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



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

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

Op grond van artikel 6.24, vijfde lid, Bouwbesluit 2012 zijn op een vluchtrouteaanduiding als bedoeld in het eerste lid gelegen op een vluchtroute vanuit een ruimte met een verlichtingsinstallatie niet zijnde noodverlichting als bedoeld in artikel 6.3, bij het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit de in het eerste lid bedoelde zichtbaarheidseisen niet van toepassing.

**24. 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.

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

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

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

Op grond van artikel 6.26, vijfde lid, Bouwbesluit 2012 is een toegangsdeur van een woonfunctie alleen zelfsluitend bij brand in de woonfunctie of het woongebouw waarin de woonfunctie is gelegen.

[De woningentredeuren in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

[Alle woningentredeuren dienen uitgevoerd te worden met rookmelder gestuurde vrijloopdrangers.](#)



**26. *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 van het appartementengebouw moet aan de bovengenoemde eisen voldoen.](#)

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

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

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

[Deuren in de gemeenschappelijke vluchtroutes in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen. Deze deuren dienen te openen te zijn zonder gebruikmaking van een sleutel.](#)



## **Bijlage C 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 2001569**

### **C 1. Indieningsvereisten Sloop- / bouwveiligheidsplan - UITVOERINGSFASE**

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

1. Eén of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
  - a. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken
  - b. de aanduiding van het eigen perceel;
  - c. de situering van het te bouwen bouwwerk (met vermelding van de hoogte);
  - d. de aan- en afvoerwegen, inclusief:
    1. in- en uitrit van de bouwplaats;
    2. aanduiding hoe bouwverkeer op de bouwplaats opkomt en weer verlaat (keermogelijkheden)
    3. eventuele stremmingen, al dan niet tijdelijk in verband met bijzondere werkzaamheden tijdens de uitvoering;
  - e. de grenzen van het bouwterrein (inclusief steigers, afrastering, opslag, bouwketen, etc) waarbinnen alle bouwactiviteiten inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
  - f. de opstelplaats van de (vaste) bouwkransen (welke kranen, stempeldrukken, draaicirkels)
  - g. de aanduiding van de volgende zones / gebieden, inclusief maatvoering:
    1. Bouw- en sloopveiligheidszone,
    2. Laadzone,
    3. Hijszone,
    4. Hijsgebied,
  - h. Langs- en dwarsdoorsneden & bouwhoogten en de bijbehorende veiligheidszone
  - i. parkeerplaatsen, benodigd voor personeel en bezoekers;
  - j. de plaats van de bouwketen en bouwliften;
  - k. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen, met speciale aandacht voor eventuele tanks voor brandstof, olie en propaangas en gevaarlijke stoffen;
  - l. de in of op de bodem van het perceel of in de directe omgeving van de bouwplaats aanwezige leidingen;
  - m. het aanwezige straatmeubilair, met daarbij aangegeven wat eventueel tijdelijk moeten worden verwijderd;
  - n. de aanwezige bomen (kopieën van verleende kapvergunningen als bijlage meesturen, indien van toepassing);
  - o. plaatsaanduiding opstelplaatsen brandweervoertuigen en bluswatervoorzieningen.

De schaal van bedoelde tekeningen mag niet kleiner zijn dan 1:100 of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd; Verder moeten de tekeningen worden voorzien van maatvoering én renvooi/ legenda.



2. De aan- en afvoerwegen vanaf de snelweg tot aan de in- en uitrit van de bouwplaats;
3. Een 'bouwveiligheidsplan' of 'BLVC-plan', waarin in ieder geval het volgende is opgenomen:
  - a. Een toelichting Project (administratieve gegevens en betrokken partijen)
  - b. Omgevingsscan
  - c. Bereikbaarheid / Verkeer
  - d. Sloop- en/of bouwveiligheid
  - e. Communicatieplan (communicatie over het project, richting de omgeving)
  - f. Maatregelenmatrix en verwijzing naar documenten
  - g. BijlagenZie verder voor uitgebreidere overzicht wat er ieder geval (voor zover van toepassing) in het 'bouwveiligheidsplan moet worden opgenomen.
4. Controleberekening stabiliteit bouwkransen en steigers als deze bij omvallen de openbare straat of belendingen kunnen raken;
5. Monitoringsplan waarin is opgenomen de uitgangspunten ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden) zijn opgenomen.

Tot de uitgangspunten van een monitoringsplan kunnen worden gerekend (niet limitatief):

- welke bouwwerken in de omgeving gemonitord gaan worden;
  - de toezegging dat er een opnamerapportage van de onderhavige panden zal worden opgesteld;
  - de toezegging dat er bij deze panden een nulmeting met betrekking tot zettingen uitgevoerd zal worden;
  - op welke wijze eventuele zetting gemeten gaan worden (boutjes, 3D-meting, e.d.);
  - op welke wijze eventuele trillingen gemeten gaan worden (o.b.v. SBR-richtlijn A: Schade aan bouwwerken);
  - wat de maximale zettingen en/of relatieve rotaties en de maximale trillingen mogen worden;
  - wat de procedure is bij overschrijding van zettings- of trillingsgrenzen.
6. Een bewijs van notariële vastlegging van een nul-opname van:
    - a. de omliggende bouwwerken,
    - b. van het aangrenzende openbare gebied en de terreininrichting;
  7. Geluidsberekeningen dat er met toepassing van geluidswerende maatregelen dat er voldaan kan worden aan artikel 8.4 van het Bouwbesluit, of het paaltype wijzigen in geluids- en trillingsarme palen;



### **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.

### **Bouwverkeer**

Bouwverkeer onderscheidt zich van regulier verkeer door bijzonder gedrag en het uitvoeren van 'bijzondere manoeuvres'. Deze manoeuvres zijn alleen toegestaan als geen hinder ontstaat. Als de frequentie van de manoeuvres hoog is, zijn verkeersmaatregelen nodig. Het kan gaan om het in- en uitrijden van terreinen, het keren of het achteruitrijden op de openbare weg, het stoppen op de openbare weg als gevolg van het laden en lossen.

Te allen tijde moet worden voorkomen dat hulpdiensten worden gehinderd door eventuele verkeersmaatregelen.

### **Inrichting in- en uitritten**

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

### **Bouwroute**

De bouwroute (aan- en afvoerwegen) van het sloop- en bouwverkeer moet in het 'bouwveiligheidsplan' worden opgenomen. Daarnaast moet de bouwroute ook via **MEL**den van **Verstorings** in de **Infrastructuur** in **Nederland** (Melvin) worden ingediend.

### **Verkeersbesluit (VKB)**

Voor verkeersmaatregelen (een verkeerstroom afsluiten, omleiden, parkeerplekken ontnemen, etc.) die langer dan 3 maanden duren moet een verkeersbesluit genomen worden. U moet dit tijdig aanvragen bij het Verkeersloket (via Melvin).

De procedure voor het nemen van een verkeersbesluit kent een doorlooptijd (... weken) en mogelijk een bezwaarschriftprocedure (bezwaartermijn van 6 weken + behandeltermijnen). Deze procedure voor het nemen van een VKB start bij u.

De Gemeente Leidschendam - Voorburg kan namelijk niet starten zonder alle benodigde (akkoord bevonden) verkeersplannen en zijn daarnaast specifiek afhankelijk van de start- en einddatum per fase en de benodigde motivatie voor het te nemen verkeersbesluit.



## **Bijlage C 2, behorende bij omgevingsvergunning nr. 2001569**

### **C 2. Vereisten 'bouwveiligheidsplan' of 'BLVC-plan'**

In het bouwveiligheidsplan moet in ieder geval het volgende worden opgenomen:

#### **a. Een toelichting Project (administratieve gegevens en betrokken partijen)**

1. Omschrijving van project
2. Luchtfoto bouwlocatie en directe omgeving
3. Nut, noodzaak en achtergrond van het project
4. Verantwoordelijkheidsstructuur
  - opdrachtgever, ontwikkelaar, aannemer, constructeur
  - verantwoordelijke c.q. een 24-uurs dienst in geval van calamiteiten
  - De naw gegevens van de veiligheidscoördinator directe omgeving
5. Planning, motivatie tijdpad en consequenties
6. Werktijden
7. De bouwsystematiek,
  - Globale omschrijving van de opbouw van het bouwwerk
  - Bouwmethodiek
  - Ingezet bouwmaterieel
  - De toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
8. Bouwlogistiek (verkeer)

#### **b. Omgevingsscan**

1. Locatie en omgeving
2. Projecten tijdens de werkzaamheden in de omgeving
3. Afspraken met betrokken partijen

#### **c. Bereikbaarheid / Verkeer**

1. Aanrijd- en retourroute bouwverkeer
2. In- en uitrit bouwplaats
3. Tijdelijke verkeersmaatregelen
4. Bebording
5. Verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers
6. Voorzieningen parkeren personeel
7. locatie (directie-) keet

#### **d. Sloop- en/of bouwveiligheid**

1. Afscheidingen bouwterrein
2. Veiligheidsafstanden:
  - bouwveiligheidszone,
  - laadzone
  - hijszone en hijsgebied



**3. benoeming van de (overige) veiligheidsrisico's inclusief de beheersmaatregelen**

- Instabiliteit als gevolg van (gedeeltelijk) slopen
- Stempelplan (indien nodig)
- Onderzoek naar stabiele ondergrond bij gebruik van machines
- Onderzoek naar in de grond aanwezige explosieven
- Gevaren (schade aan belendingen)
- Trillingen
- Bemalingen
- Ontgravingen naast belendingen
- Beschadigingen van objecten in de ondergrond (Klic-melding)
- Hulpverlening / brandveiligheid
  - Vluchtroutes dienen in stand gehouden te worden
  - Bouwhoogte >20m droge blusleiding meenemen tijdens de bouw
- Afscheidingen
- Geluidshinder
- Trillingen
- Stofhinder
- verkeer
- Monitoring: bemaling, geluid en trilling

*Voor zover van toepassing*

- Risico's door aanwezig asbest
- Risico's door aanwezige ernstige bodemverontreiniging
- Archeologie

**e. Communicatieplan (communicatie over het project, richting de omgeving)**

- Omschrijf de communicatie met de buurt/omgeving en geef aan hoe u met signalen uit de buurt/omgeving omgaat.

**f. Maatregelenmatrix en verwijzing naar documenten**

**g. Bijlagen**

1. Bouwplaatsinrichtingstekening
2. De Bouwroute (aan- en afvoerwegen bouwverkeer)
3. Verkeersplannen
4. Opnamerapport belendingen
5. Monitoringsplan
6. Bemalingsplan (voor zover van toepassing)
7. KLIC-melding
8. Kapvergunning (voor zover van toepassing)



## **Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 2001569**

### **D. Overige**

#### *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.

## **Bijlage E, behorende bij omgevingsvergunning nr. 2001569**

### **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. 2001569**

### **Ruimtelijke advies**

#### **1. Inleiding**

Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vastgesteld. Het ingediende bouwplan sluit in hoofdopzet aan op de afwegingen uit het principebesluit, wat na overleg heeft geresulteerd in positief Welstandsadvies.

#### **2. Strijdigheden met het bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk”**

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

##### Functioneel

- het plan voorziet in het realiseren van 25 appartementen met parkeervoorziening, een inrit en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik.

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

Daarbij kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken op voorwaarde dat:

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

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

#### **3. Anterieure overeenkomst**

Ten behoeve van de ontwikkelingen aan Oosteinde 241, 241 A t/m D, 234, 234 A t/m F, 245, 245 A t/m F en 247 en 247 A t/m F te Voorburg is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de private partij (Oosteinde 241-245 B.V., vertegenwoordigd door de heer T.G.M. Tetteroo en de heer M.W. Hagoort). In deze overeenkomst zijn de rechten en verplichtingen ten aanzien van zaken als eigendom van gronden, parkeren zowel binnen het projectgebied als in de openbare ruimte, inrichting van de openbare ruimte, verhaal van plankosten en planschade, etc. geregeld.

#### **4. 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.

## **5. Archeologie**

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 heer A.A. Roeloffs (telefoonnummer 070 – 3009046 of mobiel op nummer 06 – 53883123). Eventuele vondsten mogen niet worden verplaatst of verwijderd zonder toestemming van de gemeente.

## **6. Geluid**

Door de aanvrager is een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels als gevolg van het uitgevoerd (DGMR rapport M.2024.0099.00.R001). Het akoestisch onderzoek dat heeft plaatsgevonden, heeft aangetoond dat aan de gemeentelijke voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden wordt voldaan. Wel dient er nog een hogere waarde van 49 tot 57dB te worden vastgesteld vanwege het geluid van het wegverkeer aan de zijde van de Oosteinde en 56 tot 62 dB aan de zijde van het spoorwegverkeer van Randstadrail. Er is daarom een ontwerpbesluit hogere grenswaarden opgesteld. Dit besluit is noodzakelijk omdat het vaststellen van hogere grenswaarden wettelijk vereist is wanneer de geluidbelasting op een gevel hoger is dan de norm die de Wet geluidhinder voorschrijft. Het ontwerpbesluit dient ter bescherming van de bewoners tegen te hoge geluidniveaus en geeft aan welke maatregelen er moeten worden getroffen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is bij dit ontwerpbesluit bijgevoegd.

## **7. Water**

Voor de bouw op de gronden met de bestemming 'Water' is op basis van artikel 27 toestemming gevraagd aan het Hoogheemraadschap Delfland. Deze toestemming is op 5 november ontvangen, waarbij akkoord is gegeven op het document "Memo waterberging".

## **8. Parkeren**

De herontwikkeling van Oosteinde 241-247 vraagt om 15 parkeerplaatsen, wat volledig kan worden gefaciliteerd met de ontworpen stallinggarage van 19 parkeerplaatsen. Uit de parkeerdrukmetingen blijkt dat de bezetting nooit hoger dan 85% is, wat aangeeft dat de parkeerdruk in de omgeving geen probleem vormt. Daarom kan het parkeervoorzieningsplan worden goedgekeurd op basis van de bij de aanvraag ingediende rapporten '101024 Spark Parkeerbehoefteberekening Oosteinde 241-245 Voorburg' en '04.1169.23.1.1.1 Voorburg Oosteinde Parkeerdruk[29]'.