



**Leidschendam-
Voorburg**

R a a d s b e s l u i t 1610

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gezien het voorstel van het college d.d. 17 maart 2020 (1610),

Gelet op artikel 156 lid 4 Gemeentewet, artikel 6.12 lid 3 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht,

Gezien het unaniem aangenomen amendement ID 174, ingediend door alle fracties,

b e s l u i t:

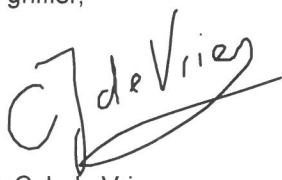
Vast te stellen het volgende "Besluit aanwijzing categorieën waar een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is en het delegatiebesluit vaststellen exploitatieplannen Leidschendam-Voorburg":

1. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet de volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is (als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht):
 - a. Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is;
 - b. Uitbreidingen van bestaande bebouwing voor maatschappelijke functies;
 - c. Weigeringen van een omgevingsvergunning;
 - d. Plannen waarvoor in het verleden door de gemeenteraad al een specifiek en op het plan gericht ruimtelijk kader is vastgesteld (zoals in de vorm van ruimtelijke uitgangspunten) en waarbinnen het plan passend is binnen de termijn van 5 jaar na vaststelling.
2. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan respectievelijk het besluit om géén exploitatieplan vast te stellen voor de onder 1. bedoelde categorieën van gevallen te delegeren aan het college.

3. Het college opdracht te geven de raad te informeren voordat een besluit als bedoeld onder punt 1 als ontwerp ter inzage wordt gelegd voor inspraak en beroep.
4. Deze werkwijze te evalueren drie maanden voor het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, maar uiterlijk in januari 2022.

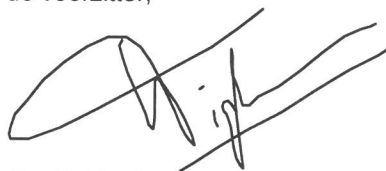
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente
Leidschendam-Voorburg van 5 januari 2021.

de griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.J. de Vries', written over a horizontal line.

mr. C.J. de Vries

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Tigelaar', written over a horizontal line.

dhr. K. Tigelaar



**Leidschendam-
Voorburg**

R a a d s b e s l u i t 1615

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gezien het voorstel van het college d.d. 24 maart 2020 (1615),

b e s l u i t:

1. Het Ruimtelijk kader 'herontwikkeling ARDEA-locatie, Prinses Carolinalaan 2' vast te stellen

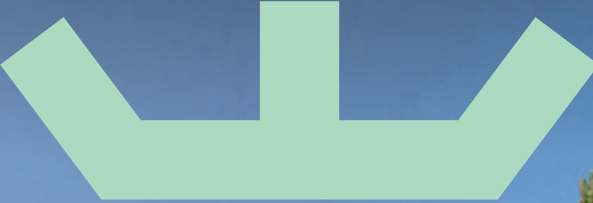
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 9 juni 2020

de griffier,

mr. G.A. van Egmond

de voorzitter,

dhr. K. Tigelaar



Ruimtelijk kader herontwikkeling Ardea-locatie

Concept / 17 maart 2020.

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Aanleiding	5
1.2 Aanpak	5
1.3 Participatie	5

2. Ruimtelijke analyse

2.1 Situatie	7
2.2 Historische ontwikkeling	7

3. Ruimtelijk beleid

3.1 Structuurvisie	11
3.2 Omgevingsvisie	11
3.3 Groenstructuurplan en uitvoeringsprogramma	11
3.4 Wonen	11
3.5 Economie	11
3.6 Verkeer en parkeren	12
3.7 Geluid	12
3.8 Erfgoed	13

4. Stedenbouwkundige uitgangspunten en eisen

4.1 Ambities	15
4.2 Uitgangspunten	15

5 Uitvoering

5.1 Archeologie	18
5.2 Bodemkwaliteit	18
5.3 Luchtkwaliteit	18
5.4 Duurzaam bouwen	18
5.5 Groen, flora en fauna	19
5.6 Water	19
5.7 Verkeer, bouwactiviteiten	19
5.4 Duurzaam bouwen	20

6 Stedenbouwkundig plan

6.1 Planontwikkeling	21
6.1 Planopzet	21
6.3 Planuitwerking	21



Afbeelding 1 / Ligging Ardea-locatie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Ardea-locatie aan de Prinses Carolinalaan nr 2 in Leidschendam omvat een autobedrijf en het bijbehorende parkeerterrein (afbeelding 1). De bedrijfsvoering van de garage wordt op korte termijn gestaakt. De eigenaar heeft het voornemen de bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats woningen te realiseren.

1.2 Aanpak

Met de eigenaar is een intentieovereenkomst gesloten waarin o.a. is vastgelegd dat de gemeente een ruimtelijk kader voor de uitwerking van een bouwplan opstelt en in procedure brengt.

Deze ruimtelijke visie voor de Ardea-locatie is opgesteld in overleg met Bureau Kroner architecten.

1.3 Participatie

Eerste bijeenkomst omwonenden

Op 24 september 2018 heeft het architectenbureau i.s.m. de gemeente een eerste informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst is de voorgenomen herontwikkeling aangekondigd en is er informatie gegeven over de locatie en het ruimtelijk beleid, gevolgd door vragen en discussie.

De omwonenden stonden positief tegenover woningbouw, maar niet tegenover (eventuele) hoogbouw.

Tweede bijeenkomst omwonenden

Op 20 februari 2019 hebben de adviseurs ook i.s.m. de

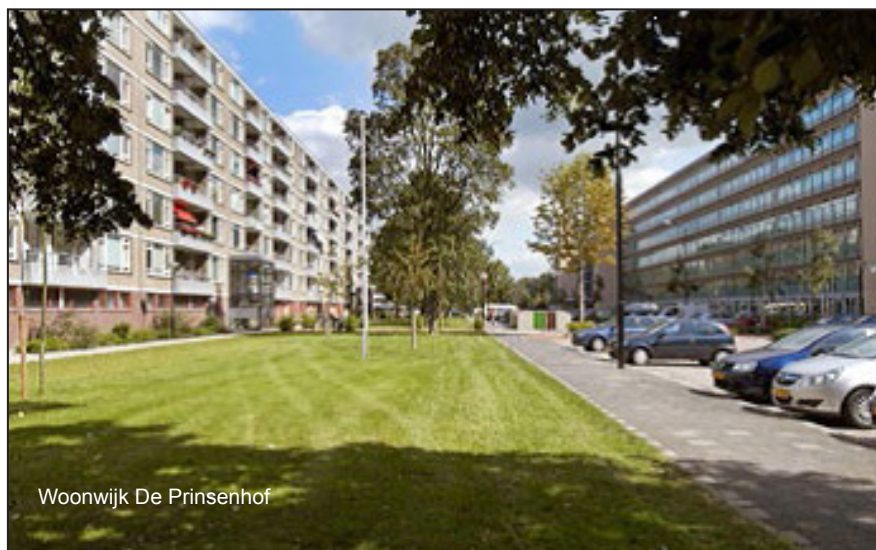
gemeente een tweede informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn vijf stedenbouwkundige modellen gepresenteerd voor de mogelijke herontwikkeling van de Ardea-locatie. Drie modellen omvatten een combinatie van laag-, middel- en hoogbouw (tot rond de 16 bouwlagen). Twee modellen gingen uit van laag- en middelhoogbouw (tot rond de 9 à 10 bouwlagen). Tijdens de bijeenkomst werd toegelicht wat het gemeentelijk voorkeursmodel was, namelijk een model met laag- en middelhoogbouw. De voorkeur van omwonenden ging ook uit naar deze variant.

Derde bijeenkomst omwonenden

Nadat dit ruimtelijke kader voor de Ardea-locatie is vastgesteld, wordt nog een derde bijeenkomst voor omwonenden gehouden. Tijdens deze bijeenkomst worden het kader en het daarop gebaseerde plan voor de locatieontwikkeling toegelicht.



Afbeelding 2 / Strook tussen Noordsingel en Veurse Achterweg



Afbeelding 3 / Woonwijken rond de Ardea-locatie

2. Ruimtelijke analyse

2.1 Situatie

De Ardea-locatie heeft een oppervlakte van 5.055 m². De begrenzingen bestaan uit de Noordsingel, de Prinses Carolinalaan, de Veurse Achterweg en de Zürichlocatie, waar het voormalige Zürichkantoor plaats heeft gemaakt voor eengezinswoningen (afbeelding 2).

De Ardea-locatie ligt in een langgerekte bebouwingsstrook tussen de Noordsingel en de Veurse Achterweg (rode lijnen op afbeelding 2). De strook wordt omsloten door woonwijken. Ten noordwesten van de Noordsingel ligt De Prinsenhof, een begin jaren '60 gebouwde grootschalige woonwijk met flatblokken van 7 bouwlagen in strokenbouw met een rechthoekig patroon. Op de hoek van de Dillenburgsingel en de Graaf Engelbrechtlaan is enkele jaren terug een deel van het bestaande flatblok "opgehoogd" naar in totaal 16 bouwlagen. Ten zuidoosten van de Veurse Achterweg ligt de woonwijk 't Lien met kleinschalige bebouwing vooral eengezinswoningen gegroepeerd in half gesloten bouwblokken met voortuinen aan de straatzijde en achtertuinten op de binnenterreinen (afbeelding 3).

Het ruimtelijk beeld van de kantoor, bedrijfs- en schoolbebouwing in de langgerekte strook wijkt af van het beeld van bebouwing in De Prinsenhof en 't Lien. De bebouwing in de strook bestaat vooral uit solitaire gebouwen en gebouwencomplexen, omsloten door onbebouwde deels groene ruimte, (afbeelding 2 en 9). Tot 2017 bevonden zich in de strook alleen economische functies, bestaande uit de kantoorbebouwing op de

Zürichlocatie, de Ardea-garage, de school op de hoek van de Veurse Achterweg en de Prinses Carolinalaan (de Vliethorst), de buitendienstaccommodatie van Stadsbeheer en de kantoren van de Fugro (afbeelding 2). In oktober 2017 begon de sloop van het kantoor op de Zürichlocatie en in maart 2018 startte de bouw van de eengezinswoningen. Sindsdien heeft de strook, behalve de economische functies, ook een woonfunctie.

Rond de locatie bevindt zich veel groen en water. (afbeelding 4) De bomenrijen en groenstroken langs de Noordsingel geven deze belangrijkste doorgaande verkeersverbinding in de gemeente het beeld van een "groene allée." De bomenstructuur langs de weg en de ruim bemeten singel is van belang i.v.m. de balans tussen het groen en de forse bebouwing van o.a. De Prinsenhof en de Fugro kantoren. De Prinses Carolinalaan heeft een ruim profiel met veel groen. Bij de hoek van de Prinses Carolinalaan en de Veurse Achterweg grenst de locatie aan de eeuwenoude begraafplaats Sint Agatha. De Veurse Achterweg heeft over de gehele lengte een groen beeld aan weerszijden van de weg.

De Noordsingel vormt door het intensieve verkeer, het brede profiel met de waterpartij en de dichte boombeplanting een ruimtelijke scheiding c.q. barrière tussen de locatie en De Prinsenhof en de Zürichlocatie. Aan de kant van 't Lien vormt de Veurse Achterweg met het groen en water veel minder een ruimtelijke scheiding door het smallere profiel en de lagere verkeersintensiteit.

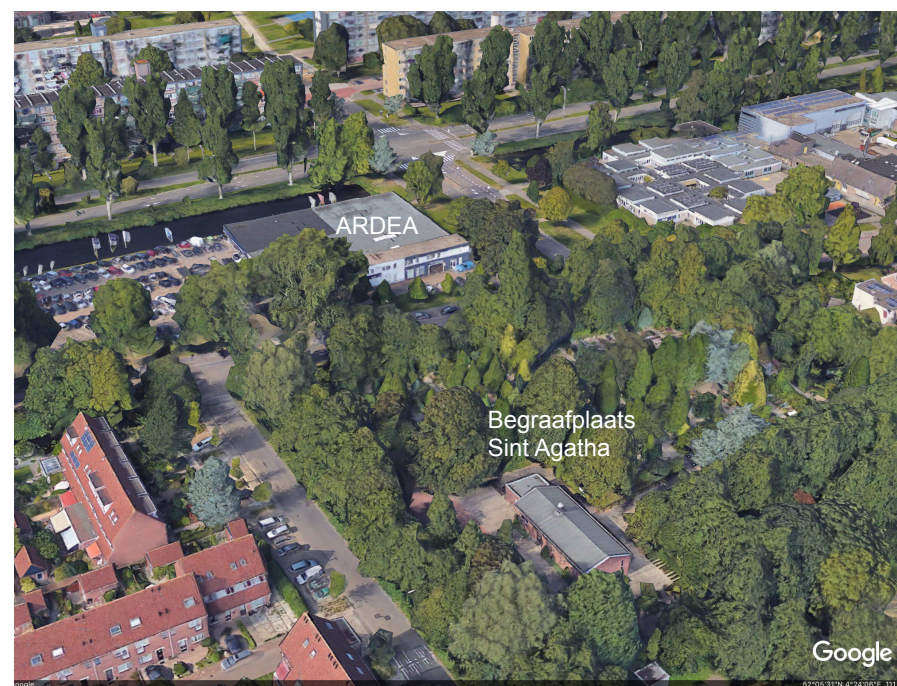
2.2 Historische ontwikkeling

De geologische basis voor het landschap van West-Nederland ontstond na de ijstijden, vanaf circa 8.000 voor Christus. Van 8.000 tot 5.500 voor Christus leidde het warmer wordende klimaat tot een snelle stijging van de zeespiegel met 1,5 à 2 meter per eeuw. De kustlijn schoof oostwaarts op. De afvoer van rivieren stagneerde en de grondwaterspiegel steeg, waardoor in het kustgebied veengroei ontstond.

De periode van 5.500 tot 3.000 voor Christus kenmerkte zich door sterk wisselende invloeden van de zee op de kust. Op het veen werden zand en klei afgezet. Langs de kust ontstond een waddegebied. De zeespiegelstijging nam af. Iets oostelijk van de huidige kust ontstonden strandwallen (zandruggen). Vanaf ongeveer 2.300 voor Christus breidden de strandwallen zich zeewaarts uit. Tussen de strandwallen ontstond een langgerekte kom, de strandvlakte.

De oudste, meest oostelijke strandwal, aan de rand waarvan de oudere delen van Leidschendam nu liggen, bestond al rond 2.500 voor Christus. De Ardea-locatie bevindt zich op deze strandwal.

Rond het begin van onze jaartelling waren deze ontwikkelingen voltooid. Achter de strandwallen en vlakten lag een groot veengebied. De westelijke veengrens eindigde tegen het oude duingebied, zoals tegen de strandwal van Leidschendam ter hoogte van de Vliet. De Vliet ligt precies op de overgang van twee uiteenlopende landschappen, enerzijds dat van de strandwallen en anderzijds dat van het veen.



Afbeelding 4 / veel groen rond de locatie

Vanaf het eind van de 7e en het begin van de 8e eeuw begon de ontwikkeling van het huidige cultuurlandschap. Over de strandwallen groeide een net van verbindingroutes die in de huidige tijd nog herkenbaar zijn. Zo is de Veurse Achterweg een van oudsher middeleeuwse verbinding over de oudste strandwal. Eind 19e eeuw ontstond rond de weg wel enige bebouwing maar de locatie en de omgeving behielden daarbij het agrarische karakter.

De verstedelijking die eind 19e begin 20e eeuw startte in Leidschendam-Voorburg heeft ook het beeld van de locatie en de omgeving drastisch veranderd van agrarisch landschap tot stedelijk gebied.

Leidschendam bleef tot aan de tweede wereldoorlog een kleine dorpskern aan de Vliet waarbij het grootste deel – ook de omgeving van de Ardea-locatie – bleef bestaan uit akkers-, weilanden met plaatselijk tuinbouw. Begin 1957 werd echter het uitbreidingsplan Noord gepresenteerd waarmee de verstedelijking in snel tempo op gang kwam (afbeelding 5). Van grote invloed op de Ardea-locatie waren de bouw van de woonwijk De Prinsenhof en de aanleg van de Noordsingel.

De bouw van de Prinsenhof startte begin jaren '60 (afbeelding 6, 6a en 6b).

De Noordsingel nam de historische verbindingfunctie van de Veurse Achterweg over. Door de bouw van De Prinsenhof en de aanleg van de nieuwe doorgaande verbindingroute vormde de strook tussen de Noordsingel en de Veurse Achterweg één van de

stadsranden van Leidschendam. In die tijd was de wijk 't Lien nog een tuinbouwgebied. Na de bouw van 't Lien raakte de strook met bedrijfsmatige functies en bebouwing a.h.w. “ingeklemd” tussen woonwijken. Dit patroon wijzigde zich door de bouw van eengezinswoningen op de Zürichlocatie waardoor dit deel van de strook qua functie en ruimtelijke beeld meer “verwantschap” kreeg met de laagbouwwijk 't Lien. Begin 1957 werd echter het uitbreidingsplan Noord gepresenteerd waarmee de verstedelijking in snel tempo op gang kwam (afbeelding 5). Van grote invloed op de Ardea-locatie waren de bouw van de woonwijk De Prinsenhof en de aanleg van de Noordsingel. De bouw van de Prinsenhof startte begin jaren '60 (afbeelding 6, 6a en 6b).

De Noordsingel nam de historische verbindingfunctie van de Veurse Achterweg over. Door de bouw van De Prinsenhof en de aanleg van de nieuwe doorgaande verbindingroute vormde de strook tussen de Noordsingel en de Veurse Achterweg één van de stadsranden van Leidschendam. In die tijd was de wijk 't Lien nog een tuinbouwgebied. Na de bouw van 't Lien raakte de strook met bedrijfsmatige functies en bebouwing a.h.w. “ingeklemd” tussen woonwijken. Dit patroon wijzigde zich door de bouw van eengezinswoningen op de Zürichlocatie waardoor dit deel van de strook qua functie en ruimtelijke beeld meer “verwantschap” kreeg met de laagbouwwijk 't Lien.



**Afbeelding 5 / Burgemeester Banning
bij de maquette 'Uitbreidingsplan
Noord'**



Afbeelding 6



Afbeelding 6a / wijk De Prinsenhof in aanbouw



Afbeelding 6b / wijk De Prinsenhof in aanbouw

3. Ruimtelijk beleid

3.1 Structuurvisie

De structuurvisie is vastgesteld in 2012 en heeft als overkoepelende ambitie: “Leidschendam-Voorburg een aantrekkelijke groene woon-werkstad.” De uitgangspunten van de visie zijn:

- het versterken van de aantrekkelijke groene woonstad
- het versterken van economische kansen en de voorzieningsstructuur
- het beter benutten van de regionale bereikbaarheid

De structuurvisie hanteert een driedeling voor de gemeente in stedelijk gebied, vlietzone en buitengebied. De Ardea-locatie valt in het stedelijk gebied. Hiervoor geldt als ambitie om een groei van maximaal 5% van de bevolking te faciliteren en 80% van de (woning) bouwopgave binnenstedelijk te realiseren onder voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van het groene karakter van de stad en de bestaande groene woonmilieus.

Volgens de structuurvisie ligt de Ardea-locatie in de Centrale groenzone, één van de belangrijkste groene zones in de gemeente. De opgave is het behouden en versterken van de groene kwaliteiten.

Tevens liggen locaties voor intensiveren of vervangen van bebouwing ten zuiden van de Noordsingel (o.a. de Ardea-locatie). Hier kan worden gedacht aan woon-zorg en woon-werkcombinaties met behoud en versterking van de groenstructuur. Met andere woorden, herontwikkeling van bebouwing is mogelijk in de Centrale groenzone mits dit wordt gecombineerd met

versterking van de groenstructuur.

3.2 Omgevingsvisie

De structuurvisie dateert uit 2012 en zal worden vervangen door de Omgevingsvisie die, als instrument van de Omgevingswet, de koers van de gemeente op ruimtelijk-fysiek en sociaal-economisch terrein voor de lange termijn zal bepalen.

In 2017 heeft de raad het “Kompas voor de leefomgeving” vastgesteld, de eerste stap voor de ontwikkeling van de Omgevingsvisie. Voor de invulling van de Ardealocatie zijn de volgende punten uit het Kompas van belang:

- 4.000 woningen tot 2040 (gemeentelijk deel regionale woningbehoefte)
- inzetten op binnenstedelijke verdichting passend bij het woonmilieu met de focus op gestapelde bouw.
- behoude en versterken groenstructuren

3.3 Groenstructuurplan en uitvoeringsprogramma

Het groenstructuurplan en het daarop gebaseerde uitvoeringsprogramma geven aan welk groen van belang is en waar dit groen versterkt dient te worden. Het garandeert het groene karakter van de gemeente in de toekomst door de hoofdgroenstructuur en belangrijke verbindingen duidelijk te benoemen en de relaties naar het buitengebied te versterken. De strook rond de Noordsingel en de Veurse Achterweg met daarin de Ardea-locatie maakt volgens het Groenstructuurplan deel uit van de Centrale groenzone die zich in oost-westelijke richting uitstrekt in een groot deel van de gemeente (afbeeldingen 4 en 8).

De Centrale groenzone maakt deel uit van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur en vormt de groene “ruggegraat” van de gemeente. De zone huisvest diverse groene stedelijke functies zoals voetbal-, hockey- en tennisvelden, een begraafplaats, kinderboerderij, bezoekerscentrum, scouting en een manege.

Een speciaal aandachtspunt vormt de zone ter hoogte van de Noordsingel. De groenzone versmalt hier sterk en beperkt zich tot het brede profiel van de Noordsingel. Daarom dient hier bij de herontwikkeling van bebouwing zoals op de Ardea-locatie goed bekeken te worden hoe de Centrale groenzone daarbij kan worden versterkt.

3.4 Wonen

Gestreefd wordt naar een woningbouwprogramma dat ruimte biedt aan zowel starters als aan doorstromers. Realiseren van kleine woningen sluit zeer goed aan bij de urgente woningvraag naar goedkope kleine woningen. De uitgangspunten voor deze locatie zijn:

- Een aandeel van 30% sociale huurwoningen
- Tevens 20% middeldure woningen
- Het woningbouwplan voldoet aan het gewenste woonmilieu “rustig stedelijk.” Kenmerken van dit woonmilieu zijn o.a. stadswoningen, op loopafstand van winkels, werken aan huis, beperkte parkeerruimte op straat, deels gebouwd parkeren etc.

3.5 Economie

Als de Ardea-garage wordt getransformeerd naar

een woonbebouwing, dan vervalt de economische bestemming van deze locatie.

Bij herontwikkelingen wordt een afwegingskader voor transformatie van economische bestemmingen gehanteerd. Het doel daarvan is dat de gemeente kwantitatief ruimte voor economische bestemmingen behoudt en ontwikkelingsruimte biedt voor kwalitatieve versterking van gemengde werkmilieus. Dit ontwikkelingsgericht afwegingskader wordt ruimtelijk vertaald door bij transformatie van economische bestemmingen, de ruimte daarvoor op knooppunt- en centrumlocaties zo veel mogelijk te behouden en te ontwikkelen.

De Ardea-locatie is geen knooppunt- of centrumlocatie. Bij de herontwikkeling is het terug brengen van een economische bestemming dan ook niet strikt vereist, maar het afwegingskader hanteert wel onder meer als uitgangspunt dat de ruimtelijke meerwaarde van economische functies moet worden benut door woongebieden levendiger te maken. Omdat voor de Ardea-locatie gestreefd wordt naar een rustig stedelijke woonmilieu is inpassing van enkele economische functies vanuit de economische invalshoek niet vereist (zie 3.5) maar vanuit het gewenste woonmilieu wel positief, bijvoorbeeld in de vorm van woon-werk woningen.

3.6 Verkeer en parkeren

De uitgangspunt voor de parkeernormen zijn:

Parkeren op het eigen terrein van de Ardea-locatie.

Normen en rekenregels op basis van de nota parkeernormen. Dit houdt in dat parkeernormen van toepassing zijn voor de gebieden “zeer sterk stedelijk, rest bebouwde kom.” Uitgaande van appartementen (zie 3.4 Wonen) betekent dit:

- Goedkoop (sociale huur) of middelduur: 1,2 parkeerplaats per woning.
- Dure huur 1,7 parkeerplaats per woning.
- Middeldure koop 1,7 parkeerplaats per woning.
- Dure koop 1,9 parkeerplaats per woning.

Het parkeren dient grotendeel plaats te vinden in een overdekte parkeergarage, bij voorkeur verdiept (parkeergarage moet voldoen aan alle regels voor de NEN norm i.v.m. kolommen en extra benodigde ruimte). Het bezoekersaandeel van 0,3 per woning dient openbaar toegankelijk te zijn. In principe dient ook het bezoekers-parkeren op eigen terrein binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Indien in de huidige c.q. oude situatie het bezoekers-parkeren (deels) in de openbare ruimte plaats vond, dan kan in de nieuwe situatie ook een deel van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte plaatsvinden. Dit vergt nadere verkenning c.q. onderbouwing door de ontwikkelaar. Het aanbieden van deelauto's wordt vanuit duurzame mobiliteit positief beoordeeld. Eventuele reductie van de parkeernorm dient nader onderbouwd te worden door de ontwikkelaar (rekening houdend met parkeerbehoefte vanuit omgeving).

De verkeersontsluiting van de locatie is mogelijk vanaf de Veurse Achterweg, of vanaf de Prinses Carolinalaan als voldoende afstand tot het kruispunt met de Noordsingel wordt aangehouden.

Fietsenstallingsvoorzieningen voor bezoekers dienen ter hoogte van de entrees geplaatst te worden zodat fietsgebruik uitnodigend is. Fiets- en voetpaden op de locatie dienen helder aan te sluiten op de omgeving en sociaal veilig te zijn.

3.7 Geluid

Vanwege de ligging nabij de drukke Noordsingel is de geluidbelasting door wegverkeer ter plaatse van de planlocatie hoog. In (afbeelding 7) zijn de indicatieve geluidscontouren (op 4 meter hoogte en zonder wettelijke correctie) weergegeven van het gecumuleerde verkeerslawaaï van alle nabije wegen tezamen. De geluidsbelasting door wegverkeerslawaaï is op de gehele planlocatie hoger dan de voorkeursgrenswaarde (53 dB zonder wettelijke correctie). Daarom is akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder noodzakelijk naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de beoogde woningen (10 jaar na planrealisatie), naar de mogelijke geluid reducerende maatregelen en de onderbouwing van de noodzaak en het kunnen voldoen aan de voorwaarden tot vaststelling van hogere grenswaarden.

Hogere grenswaarden kunnen alleen vastgesteld worden onder de voorwaarde dat elke woning beschikt over tenminste één geluidluwe zijde en een geluidsluwe buitenruimte. Gezien het feit dat de Noordsingel

reeds is voorzien van geluid reducerend wegdek en het aannemelijk is dat een geluidscherm langs de Noordsingel wegens de beoogde bouwplanhoogte onvoldoende doeltreffend zal zijn en op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard zal stuiten, moet het planontwerp zodanig worden uitgewerkt dat voor elke nieuwe woning voldaan zal worden aan de bovengenoemde voorwaarden voor het vaststellen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

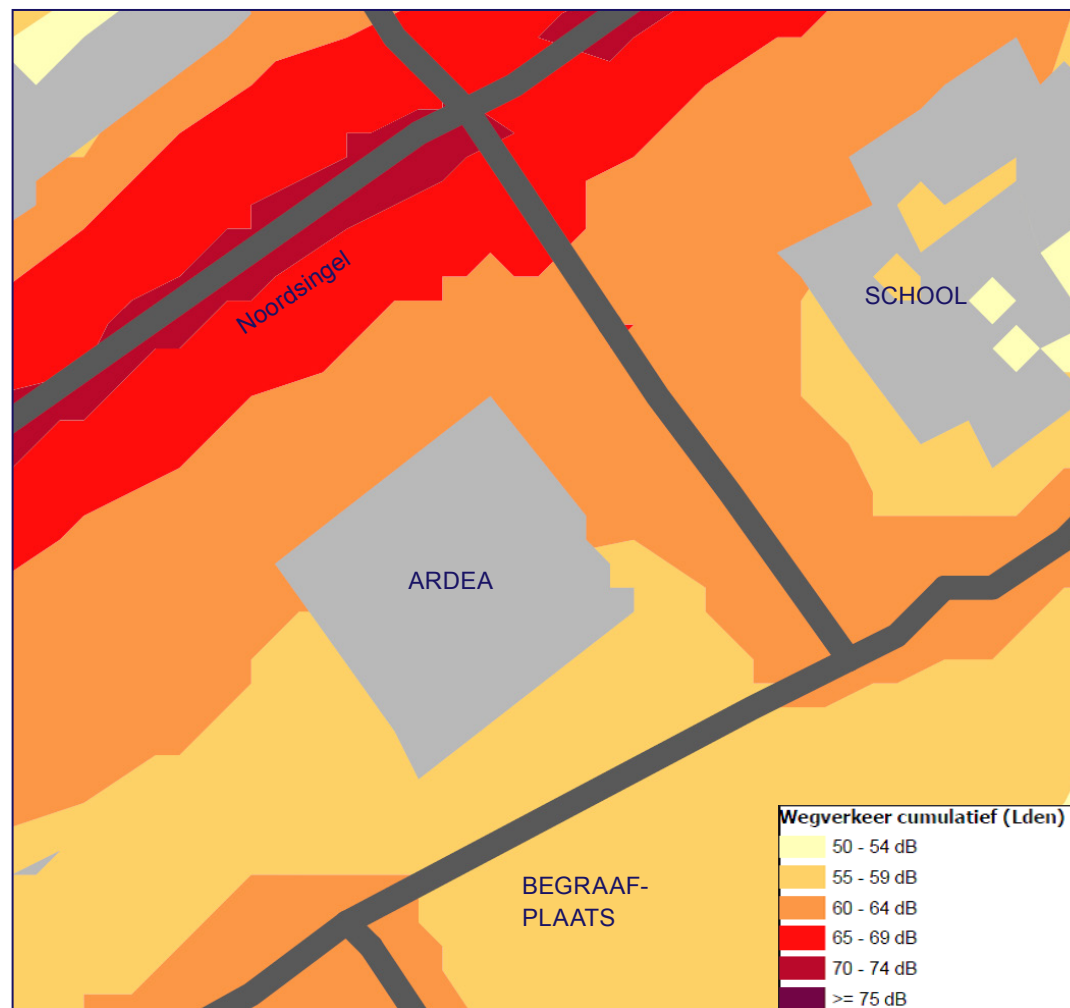
3.8 Erfgoed

Het gemeentelijk erfgoedbeleid is gericht op het instandhouden en toegankelijk maken van cultuurlandschap en monumenten. Voor de Ardea-locatie zijn als cultuurhistorische elementen de nog onbekende archeologische waarden in de bodem van belang. In de directe omgeving zijn van belang, het groene karakter van onder meer de van oorsprong middeleeuwse Veurse Achterweg, de begraafplaats en de wederopbouwwijk Prinsenhof.

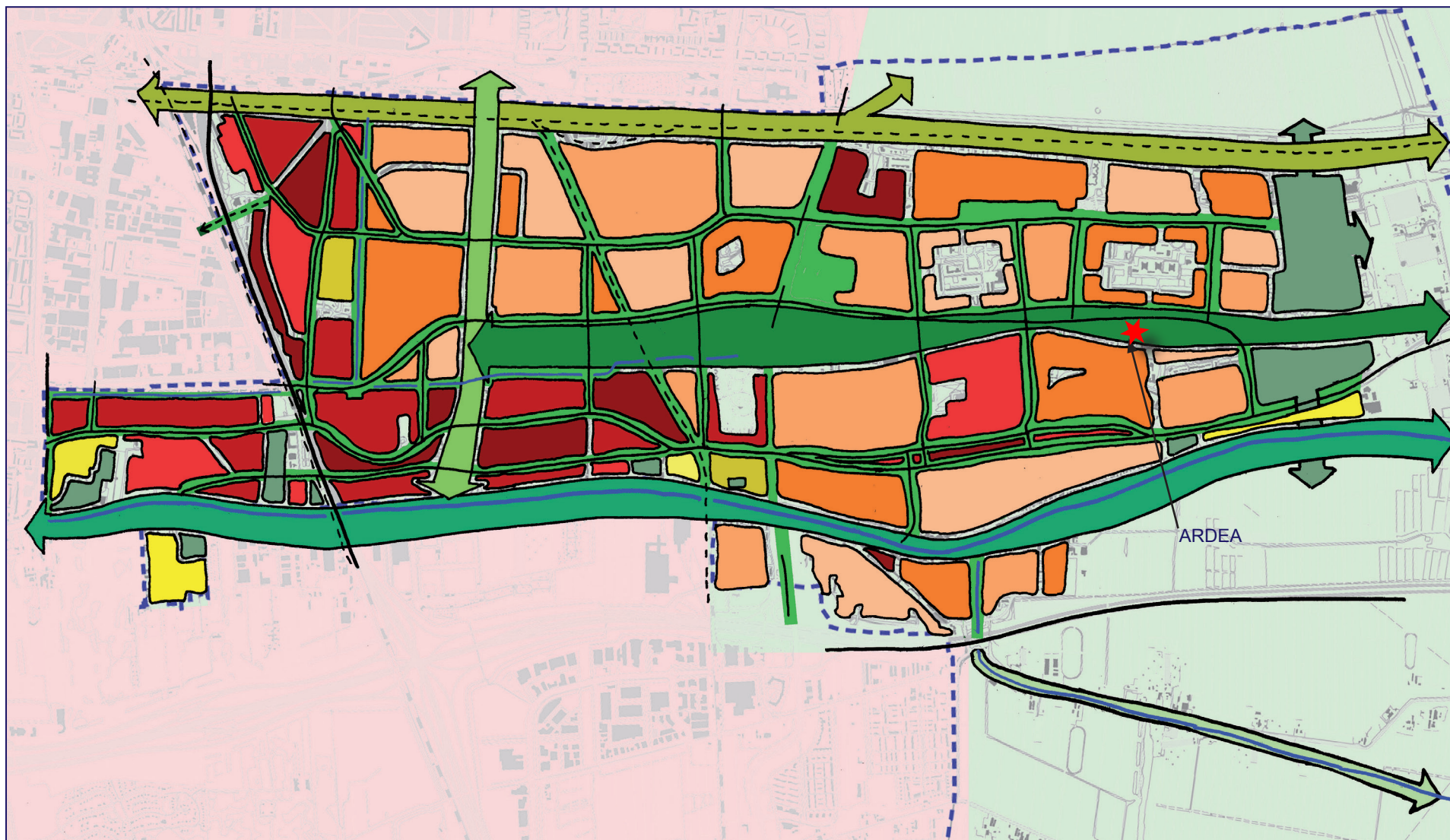
Aan de Veurse Achterweg herinneren het groene karakter en enkele tuinderswoningen nog aan de middeleeuwse oorsprong.

Een bijzonder element is de eeuwenoude RK begraafplaats St. Agatha, de cultuur- en historische waarden zijn kenmerkend. Ook de omringende opgaande beplanting is zeer waardevol.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft de wijken De Prinsenhof en De Heuvel aangewezen als wederopbouwgebied van nationaal belang vanwege de gaafheid van beide wijken.



Afbeelding 7 / Indicatie gecumuleerde geluidsbelasting tot 2030



Afbeelding 8 / Centrale groene zone in de gemeentelijke hoofdgroenstructuur

4. Stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten

4.1 Ambities

De herontwikkeling van de Ardea-locatie volgt op de omvorming van de aangrenzende Zürich-locatie waar in 2017 het Zürichkantoor is geloopt en is vervangen door woningen.

De ambitie voor de herontwikkeling is, te komen tot een invulling die past in de omgeving, die ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit en die veelgevraagde stedelijke functies toevoegd. Gezien de grote woningvraag ligt het accent van de nieuwe invulling op woningbouw en -indien ruimtelijk goed inpasbaar-aangevuld met enige economische functies.

De realisering van woningen op de Zürich- en Ardea-locatie in combinatie met versterking van de groenstructuur, past in de ambitie van de structuurvisie gericht op versterking van de aantrekkelijke groene woonstad.

4.2 Uitgangspunten

Voor de uitwerking van de ambitie zijn de volgende uitgangspunten bepaald.

Ruimtelijke structuur:

De strook tussen de Noordsingel en de Veurse Achterweg met van oorsprong alleen bedrijfsmatige bebouwing heeft een geheel eigen verschijningsvorm t.o.v. de omliggende woonwijken. Dit afwijkende beeld en de afwijkende structuur dragen bij aan de ruimtelijke diversiteit van het stedelijk gebied. (afbeelding 9) Door de bouw van eengezinswoningen kreeg de Zürich-locatie een vergelijkbare structuur als de laagbouwwijk

't Lien. Bij de herontwikkeling van de Ardea-locatie, is het streven zowel op een logische ruimtelijke aansluiting op de omgeving als op het behoud van de eigen verschijningsvorm van de strook gericht. De uitgangspunten zijn:

- Een structuur die wordt gekenmerkt door losstaande blokken van verschillende bouwhoogten in een open groene ruimte. (afbeelding 10)
- Herkenbare eigen ruimtelijke structuur die de overgang naar de bebouwing in de Prinsenhof en naar de bebouwing in 't Lien harmonieus vormgeeft.

Functionele structuur:

Volgens het economisch beleid is het niet vereist om de locatie te "herbestemmen" voor economische functies. Bovendien is de woningvraag zeer groot. Het gewenste woonmilieu op deze locatie is rustig stedelijk woonmilieu waarbij inpassing van enkele economische functies – hoewel niet vereist - wel als positief wordt gezien. Hierbij kan worden gedacht aan woon-werkwoningen of dienstverlenende functies in de plint van woonbebouwing. Het is echter mogelijk om het plan zonder economische functies uit te voeren.

Geluid:

Een rustig stedelijk woonmilieu impliceert een woonkwaliteit met een beperkte geluidsbelasting. Vanwege de geluidsbelasting op de Ardea-locatie is het vereist dat de woningen beschikken over tenminste één geluidsluwe zijde.

Bouwhoogten:

De omgeving van de locatie bestaat uit de flatblokken van 7 bouwlagen in De Prinsenhof en de laagbouw in 't Lien en op de Zürich-locatie. De hoogte van de nieuwbouw dient in de nabijheid van de Zürich-locatie en 't Lien te worden afgestemd op de laagbouw. Bij het kruispunt van de Noordsingel en de Prinses Carolinalaan dient de hoogte te worden afgestemd op de middelhoogbouw van de Prinsenhof. De grotere bouwhoogte is hier niet alleen bedoeld als overgang naar De Prinsenhof, maar ook als ruimtelijke accentuering van het kruispunt Prinses Carolinalaan - Noordsingel.

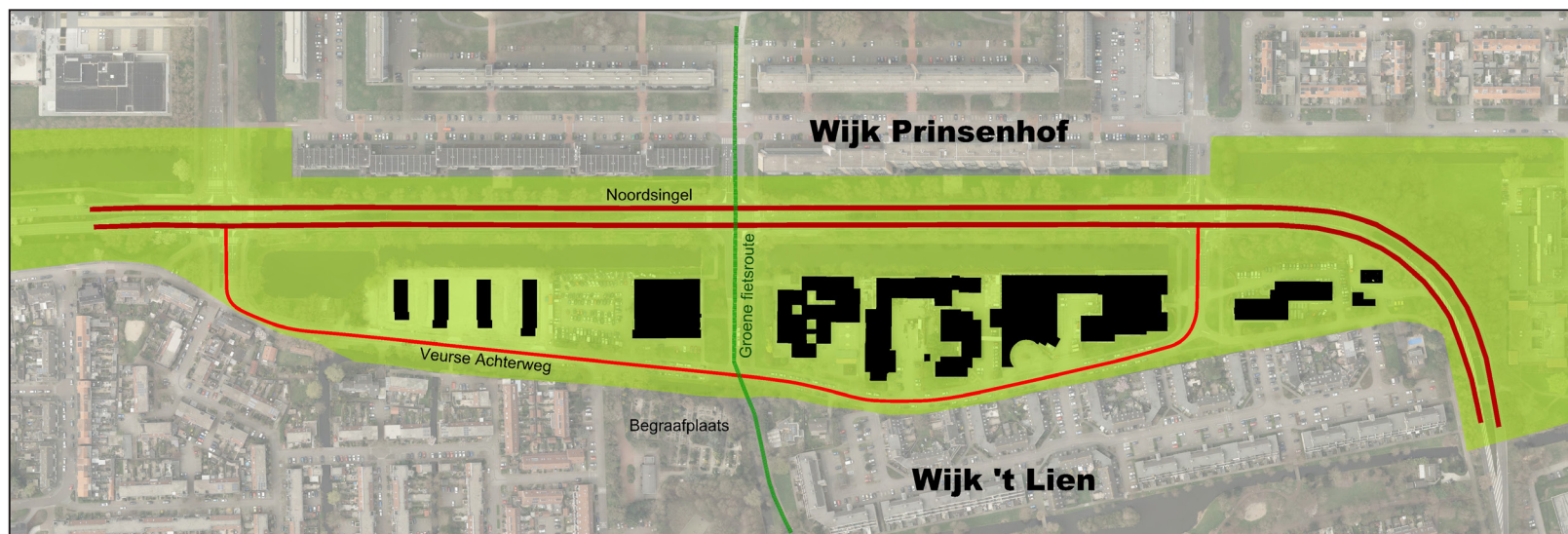
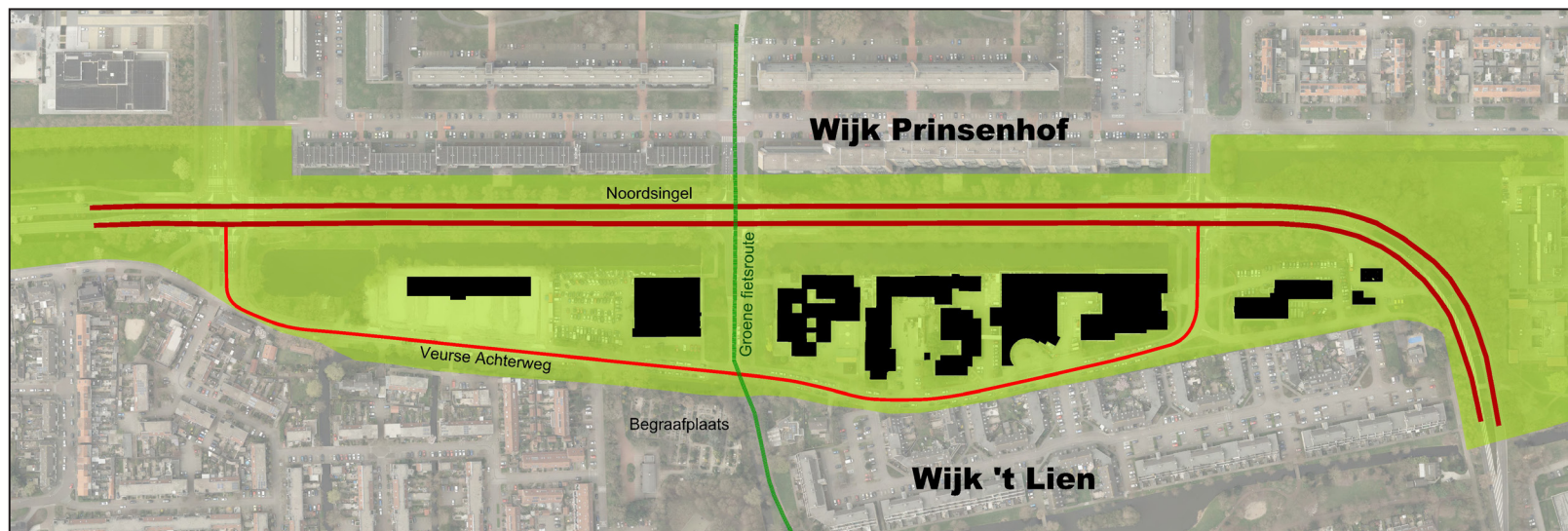
De maximale bouwhoogten zijn:

- In aansluiting op de Zürich-locatie tot 10 meter uit de kavelgrens, maximaal 4 bouwlagen op een plint (de half verdiepte parkeergarage).
- Verder doorlopend langs de Noordsingel, meer dan 10 meter uit de kavelgrens van de Zürich-locatie tot 7 bouwlagen op een plint vergelijkbaar met de Prinsenhof.
- Bij de Carolinalaan, minimaal 5 meter terugliggend ten opzichte van de kavelgrenzen aan de Noordsingel en tegenover de begraafplaats, 10 bouwlagen op een plint met mogelijk een toplaag met een setback (in totaal 11 lagen).

Beeld nieuwbouw:

Aan de openbare ruimten rond de locatie, de Noordsingel, Prinses Carolinalaan en Veurse Achterweg:

- Nieuwbouw met een levendig open gevelbeeld



Afbeelding 9 / Oorspronkelijke bebouwingsstructuur en de structuur na realisering van de vier blokken met eengezinswoningen op de Zürich-locatie.

Groen:

Vanwege de ligging in de Centrale groenzone dient woningbouw samen te gaan met versterking van de groenstructuur.

- Door de locatie niet geheel te bebouwen:
- Door een ruim groen profiel tot het water langs de Noordsingel en langs de Veurse Achterweg in het verlengde van het groen op de Zürich-locatie.
- Groene zichtlijnen tussen de Noordsingel en de Veurse Achterweg.
- Bestaande bomen zo veel mogelijk handhaven.

Rooilijnen

Vanweg het gewenste groene beeld dient de locatie niet geheel te worden bebouwd. met het oog daarop zijn weergegeven (afbeelding 11):

- de maximale rooilijnen als uiterste grenzen tot waar de nieuwbouw kan worden gesitueerd
- de aanbevolen rooilijnen; deze liggen terug ten opzichte van de uiterste grenzen waardoor rond de nieuwbouw een groene zone wordt gecreëerd

Voor de rooilijnen het volgende:

- aan de Noordsingel ligt de uiterste rooilijn in het verlengde van de zijgevelrooilijn van de eengezinswoningen op de Zürich-locatie (afbeelding 10). De aanbevolen rooilijn ligt circa 4,5 meter terug.
- Aan de Prinses Carolinalaan ligt de maximale rooilijn in het verlengde van de

zijgevelrooilijn van de woonbebouwing in De Prinsenhof. De aanbevolen rooilijn ligt circa 5 meter terug.

- Aan de Veurse achterweg ligt de maximale rooilijn in het verlengde van de zijgevels van de eengezinswoningen op de Zürich-locatie, parallel aan de Veurse Achterweg. Hier ligt de aanbevolen rooilijn circa 6 meter terug.

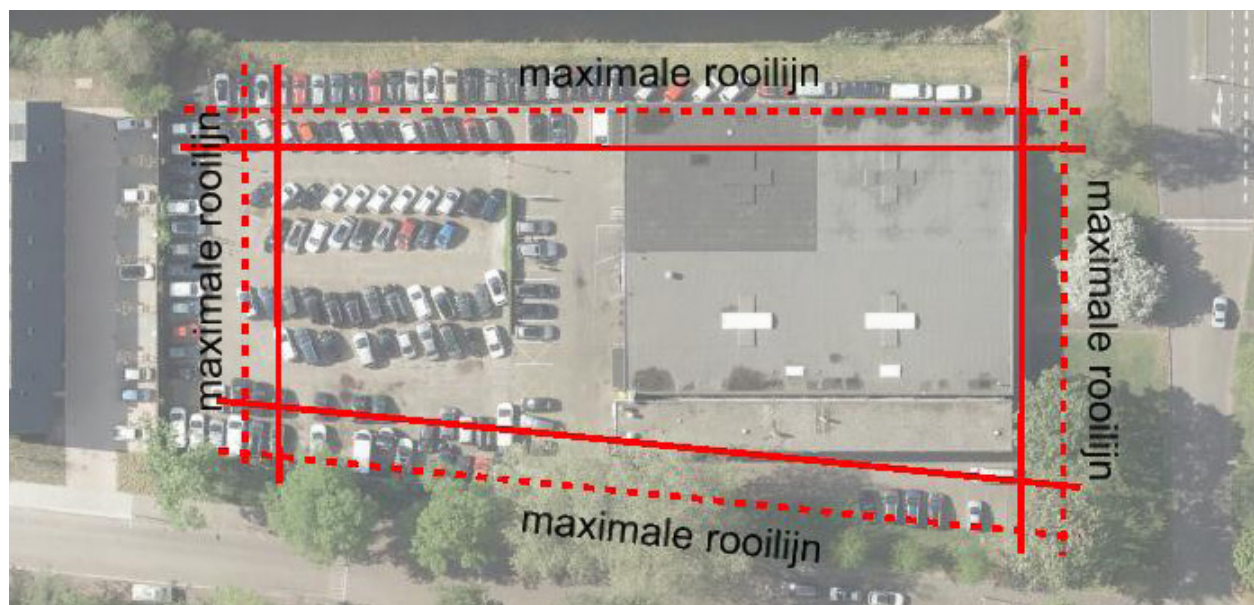
Verkeer:

- De verkeersontsluiting is mogelijk vanaf de Prinses Carolinalaan of de Veurse Achterweg.

- Eventuele wandelroutes op de locatie combineren met de groene verbindingen..

Parkeren:

- Parkeeraantallen volgens de nota parkeernormen. Het aanbieden van deelauto's is positief als dat aantoonbaar kan bijdragen aan beperking van de parkeerdruk.
- Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, zoveel mogelijk in een overdekte- (half) verdiepte- pakeergarage, bij voorkeur met de inrichting van het dak als groene toegankelijke ruimte



Afbeelding 10 / Rooilijnen

5. Uitvoering

5.1 Archeologie

Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied een hoge archeologische waarde of verwachting, Waarde-Archeologie 3. Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting zijn gebieden waar op basis van de archeolandschappelijke en bodemkundige situatie een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden is. Dit zijn terreinen gelegen op of op de flank van de strandwallen en laag gelegen terreinen waarbinnen zich plaatselijk landschappelijke eenheden of vondsten bevinden met een hoge archeologische verwachting zoals overstoven duinpannen. Deze gebieden zijn naar verwachting relatief goed geconserveerd wanneer deze zijn afgedekt met sub recente afzettingen van klei, veen of antropogene ophogingslagen.

De archeologische zorgplicht wordt door de gemeenten via het bestemmingsplan en de vergunningverlening uitgevoerd. Het beleid ten aanzien van de in dit plangebied als zodanig aangewezen waardevolle archeologische gebieden en gebieden met een archeologische verwachting, is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde. Medewerking kan worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden, als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde. Bescherming van archeologische waardevolle gebieden en gebieden met een archeologische verwachting geschiedt door de toepassing van de Erfgoedwet en het opnemen van

regels (dubbelbestemming) in het bestemmingsplan. In het kader van de planontwikkeling op de Ardea-locatie te Leidschendam dient daarom zo spoedig mogelijk het effect van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de aanwezige en of te verwachten archeologische waarden te worden bepaald. Omdat het terrein archeologisch nog niet gewaardeerd is, kan het effect van de ontwikkeling op het archeologisch bodemarchief op dit moment niet worden vastgesteld. Deze onzekerheid vormt een risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Het is daarom noodzakelijk om voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren.

5.2 Bodemkwaliteit

Ter plaatse van het plangebied Prinses Carolinalaan 2 en 4 (Ardea-locatie) zijn vanaf 1989 t/m 2017 bodemonderzoeken uitgevoerd. De bodemonderzoeken zijn in het kader van de Wet milieubeheer/het Activiteitenbesluit milieubeheer ter plaatse van de bedrijfsactiviteiten (nulsituaties/eindsituaties vastgelegd) uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is nog onvoldoende inzicht verkregen in de algemene bodemkwaliteit. Op de locatie dient nog ten behoeve van een omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden.

5.3 Luchtkwaliteit

Op grond van beschikbare informatie over de heersende en toekomstige luchtkwaliteit (bron: Atlas voor de

Leefomgeving) zal ter plaatse van de planlocatie voldaan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Er is geen sprake van feitelijke of dreigende normoverschrijdingen. Ook is de omvang van het plan zodanig dat het plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ondanks het voldoen aan de normen is luchtkwaliteit nog wel een aandachtspunt wegens de ligging nabij de drukke Noordsingel. Het plan ligt op een kortere afstand dan die door de GGD wordt aanbevolen (in de richtlijn 'luchtkwaliteit en ruimtelijke plannen') voor een gezonde leefomgeving. De GGD adviseert daarin een minimale afstand aan te houden van 50 meter tot een stedelijke weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Indien deze minimale afstand niet haalbaar is, is het advies om bij het ontwerp van ventilatievoorzieningen eventuele aanzuigopeningen zoveel mogelijk aan de van de drukke weg (i.c. Noordsingel) afgekeerde zijde van de woningen te situeren.

5.4 Duurzaam bouwen

Per 1 juli 2018 is landelijk de aansluitplicht op aardgas vervallen (Gaswet). Dat betekent dat nieuwbouw in Leidschendam-Voorburg niet meer wordt aangesloten op het aardgas netwerk. Vanaf 1 januari 2021 geldt wettelijk voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, dat de vergunningaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

De ambities en afspraken op het gebied van duurzaam

bouwen zijn vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam bouwen (Dubo) van de gemeente, geactualiseerd op het onderdeel energie door het Klimaatplan 2009-2020. Hierin zijn de ambities en doelstellingen op rijks-, provinciaal- en regioniveau vertaald naar het gemeentelijk werkveld.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in het Klimaatplan 2009-2020 vastgesteld te streven naar een drastische afname van fossiel energiegebruik en een toename van hernieuwbare energiebronnen als zon, geothermie (aardwarmte), wind en wellicht biomassa, door een energietransitie. Het streven is om in 2050 samen met de (voormalige) regio Haaglanden klimaatneutraal te zijn en om in 2020 een CO₂-reductie van 20%, 20% energiebesparing en 20% meer duurzame energie te realiseren.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen hieraan bijdragen door in de vergunningaanvraag te voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

In het kader van het klimaatbeleid wordt gestreefd naar het opnemen van collectieve duurzame energieopties in bestemmingsplannen en bouwplannen.

5.5 Groen, flora en fauna

De Ardea-locatie is onderdeel van de Centrale groenzone die de ruggengraat vormt van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur (Groenstructuurplan Uitvoeringsprogramma herijking 2015). Hier dient de groene uitstraling behouden en versterkt te worden. Daarbij is de opgaande boomstructuur erg belangrijk om de balans te bewaren ten opzichte van de -hoge-

bebouwing. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het bestaande waardevolle groen en het bestaande water door het bouwplan vooral centraal te bebouwen zodat er rondom ruimte blijft voor een groen- en waterzone met voldoende opgaande bomen.

Op de beeldbepalende hoeken van de Carolinalaan -met de Noordsingel en de Veurse Achterweg- dient het groen versterkt te worden (groene kruisingen waar nodig behouden en versterken). De van oorsprong middeleeuwse Veurse Achterweg heeft deels nog aan beide zijden een doorgaande groenstrook die behouden en versterkt dient te worden. Het meest waardevolle deel is het kenmerkend as-symmetrisch profiel door de historische zandsloot aan de zijde van woonwijk 't Lien. Ter hoogte van de Ardea-locatie gaat dit profiel over in het dominante groen van de middeleeuwse begraafplaats St. Agatha die het verbindt met de doorgaande groenstructuur van 't Lien. Ter hoogte van de begraafplaats daarom de gevellijn van de nieuwbouw minimaal 15 meter uit het hart van de Veurse Achterweg positioneren waarmee voldoende afstand tot de begraafplaats wordt aangehouden.

Verder is voor het plangebied een onderzoek nodig naar flora en fauna om te kunnen voldoen aan de bepalingen uit de Natuurbeschermingswet.

5.6 Water

In de bescherming tegen overstromingsgevaar zijn waterkeringen belangrijke waterstaatkundige elementen

in het watersysteem. In het gebied ligt langs de Veurse Achterweg, zuidwestelijk van de planlocatie een waterkering (afbeelding 11). Deze kering is een scheiding tussen het boezemwater langs de Noordsingel en het polderwater in het plangebied.

De herontwikkeling resulteert niet in een toename van het verharde oppervlak. Watercompensatie is daarom niet aan de orde. Het hemelwater moet worden afgekoppeld naar de watergang langs de Noordsingel. Klimaat-adaptieve maatregelen moeten zo veel mogelijk worden toegepast. Voor bouwactiviteiten binnen de beschermingszone van de waterkering zal een vergunning worden aangevraagd. Hiermee is de waterhuishoudkundige situatie opgelost binnen de planlocatie, het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7 Verkeer, bouwactiviteiten

Voorafgaand aan de bouw dient er een goedgekeurd bouwveiligheidsplan te zijn in verband met veiligheid, fasering en afdoende bereikbaarheid van alle omliggende functies tijdens de bouw waaronder de school (+ achterliggende school Leenkamp), huisarts, begraafplaats en woningen. Dit vergt extra aandacht omdat er niet veel toeleidende wegen naar het gebied zijn waarbij de Prinses Carolinelaan de hoofd toegangsroute is.

Daarnaast moet ontwikkelaar bezien in hoeverre gebruik van duurzame bouwmethoden en transportmethoden in te passen is in de uitvoering. Te denken valt aan volledig

elektrisch bouwtransport naar en op het bouwterrein en andere methoden om co2 en energiegebruik te reduceren.

5.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron. Risicovolle

objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen;

- LPG-tankstations.

Voor de Ardea-locatie houdt dit in dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de herontwikkeling.



Afbeelding 11 / Waterkering

6. Stedenbouwkundig plan

6.1 Planontwikkeling

Het plan voor de nieuwbouw op de Ardea-locatie is (afbeelding 12) ontwikkeld door het architectenbureau Kroner (Den Haag) op basis van de stedenbouwkundige ambities, uitgangspunten en uitvoeringseisen (hoofdtukken 4 en 5) en in goed overleg met de gemeente.

De invulling van de locatie is afgestemd op de ligging in de strook van tussen de Noordsingel en de Veurse Achterweg, het “overgangsgebied” tussen de twee woonwijken ‘t Lien en De Prinsenhof dat deel uitmaakt van de Centrale groenzone. Overeenkomstig de programmatische wensen wordt de bedrijfsmatige bebouwing omgevormd tot nieuwbouw van appartementen waarvan 30% als sociale huurwoningen.

6.2 Planopzet

De locatie wordt niet geheel bebouwd. Een groot deel van het garageterrein wordt omgevormd tot een open ruimte die grotendeels een groene invulling krijgt. De verharde ruimte voor de verkeersontsluiting en het parkeren blijft relatief gering. Weliswaar blijft de bebouwde oppervlakte beperkt, maar de bouwhoogte neemt toe in vergelijking met de hoogte van de garage. Daarmee valt het plan te karakteriseren als intensivering van bebouwing gecombineerd met veel ruimte voor openbaar groen.

De nieuwbouw bestaat uit twee woongebouwen die vrij in de ruimte staan en vrijwel geheel worden omsloten door een groene omgeving. (afbeeldingen 12 t/m 17) De open ruimte rond de woningbouw vormt door de groene invulling een versterking van de Centrale groenzone.

De oorspronkelijke karakteristiek van het “overgangsgebied,” bestaande uit een structuur van (vooral) vrijstaande blokken in open ruimte, welke afwijkt van de omliggende woonwijken, blijft gehandhaafd (afbeelding 15). Zo blijft de ruimtelijke diversiteit, die kenmerkend is voor dit deel van de stedelijke omgeving, behouden.

De nieuwe invulling van de locatie reageert op de stedenbouwkundige richtingen uit de directe omgeving en geeft op grotere schaal een nieuwe betekenis aan de plek.

6.3 Planuitwerking

De woningbouw bestaat uit een lineair blok evenwijdig aan de Noordsingel en een torenvormig blok in het midden van de locatie bij de hoek Noordsingel – Prinses Carolinalaan – Veurse Achterweg (afbeeldingen 12 en 16).

Het gebouw in de lengterichting langs de Noordsingel heeft een geluidluwe gevel. Daarmee wordt tevens de rest van de locatie afgeschermd van geluidbelasting. Het torenvormige gebouw heeft woningen die rondom georiënteerd zijn op de omgeving.

De positionering van de gebouwen is zo gekozen dat wordt gereageerd op de bebouwing van De Prinsenhof langs de Noordsingel in de lengterichting en op het profiel van de weg. Anderzijds opent de locatie zich naar de Veurse Achterweg. De nieuwbouw blijft binnen de aanbevolen rooilijnen. Doordat niet tot aan de uiterste grenzen van de beschikbare kavel wordt gebouwd, ontstaat rondom de gebouwen voldoende ruimte voor een groene inrichting die wordt doorgezet tot aan de

gevels van de gebouwen waardoor ze letterlijk in de groene ruimte staan.

Onder de gebouwen bevindt zich de halfverdiepte parkeergarage, die zich ook buiten het gebouw uitstrekt langs de Noordsingel en daar het publiek toegankelijke dek vormt waaraan de twee gebouwen ontsloten worden. De bouwhoogten van de nieuwbouw voldoen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het torenvormige woongebouw is in hoogte gelijk aan het voormalige Zürichgebouw en vormt zo een bescheiden accent in de groene zone; geen hoogbouw, maar wel middelhoog in 11 bouwlagen, met voldoende ruimte om het blok heen om die hoogte te rechtvaardigen en geen overlast in de omgeving te veroorzaken. De richting van de Veurse Achterweg wordt overgenomen in de richting van een van de gevels van het woongebouw. Het gebouw ligt minimaal 5 meter terug ten opzichte van de kavelgrens aan de Veurse Achterweg, tegenover de historische begraafplaats. De nieuwbouw komt daardoor minimaal 15 meter uit het “hart” van de Veurse Achterweg te liggen. Hierdoor ontstaat een groene “buffer” tussen de nieuwbouw en de begraafplaats.

Door de positionering van de twee blokken los van elkaar, niet tot aan de uiterste kavelgrenzen, ontstaat een ruim opgezet plan met veel nieuwe openbare groene ruimte om de gebouwen heen. Vanuit verschillende hoeken ontstaan er zichtlijnen dwars over de locatie heen (rode pijlen op afbeelding 13) waarmee de vrije positie van de gebouwen in het groen wordt benadrukt.



Afbeelding 12 / Architectenbureau Kroner

De twee woongebouwen voorzien in realisering van 89 appartementen (afbeelding 16).

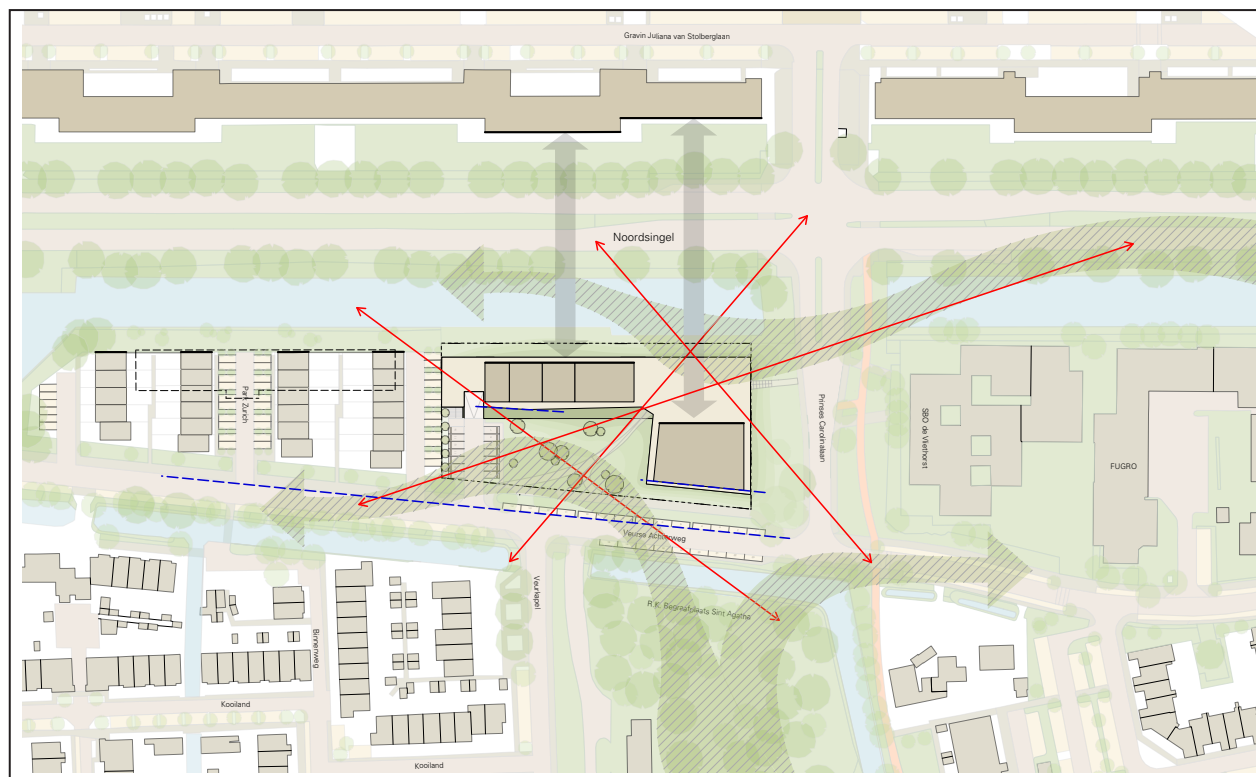
De stedenbouwkundige uitgangspunten maken het mogelijk de “plint” van de nieuwbouw aan de Prins Carolaal aan te bestemmenvoor economische functies, maar in dit plan is medegezien de grote woningbehoefte, gekozen voor maximalisatie van het aantal woningen binnen het ontworpen bouwvolume.

De parkeerplaatsen worden zoals vermeld grotendeels gesitueerd in de half verdiepte garage, die voor een deel uitsteekt buiten de nieuwbouw. Door de half verdiepte en overdekte uitvoering blijft de parkeergarage uit het zicht van de openbare ruimte.

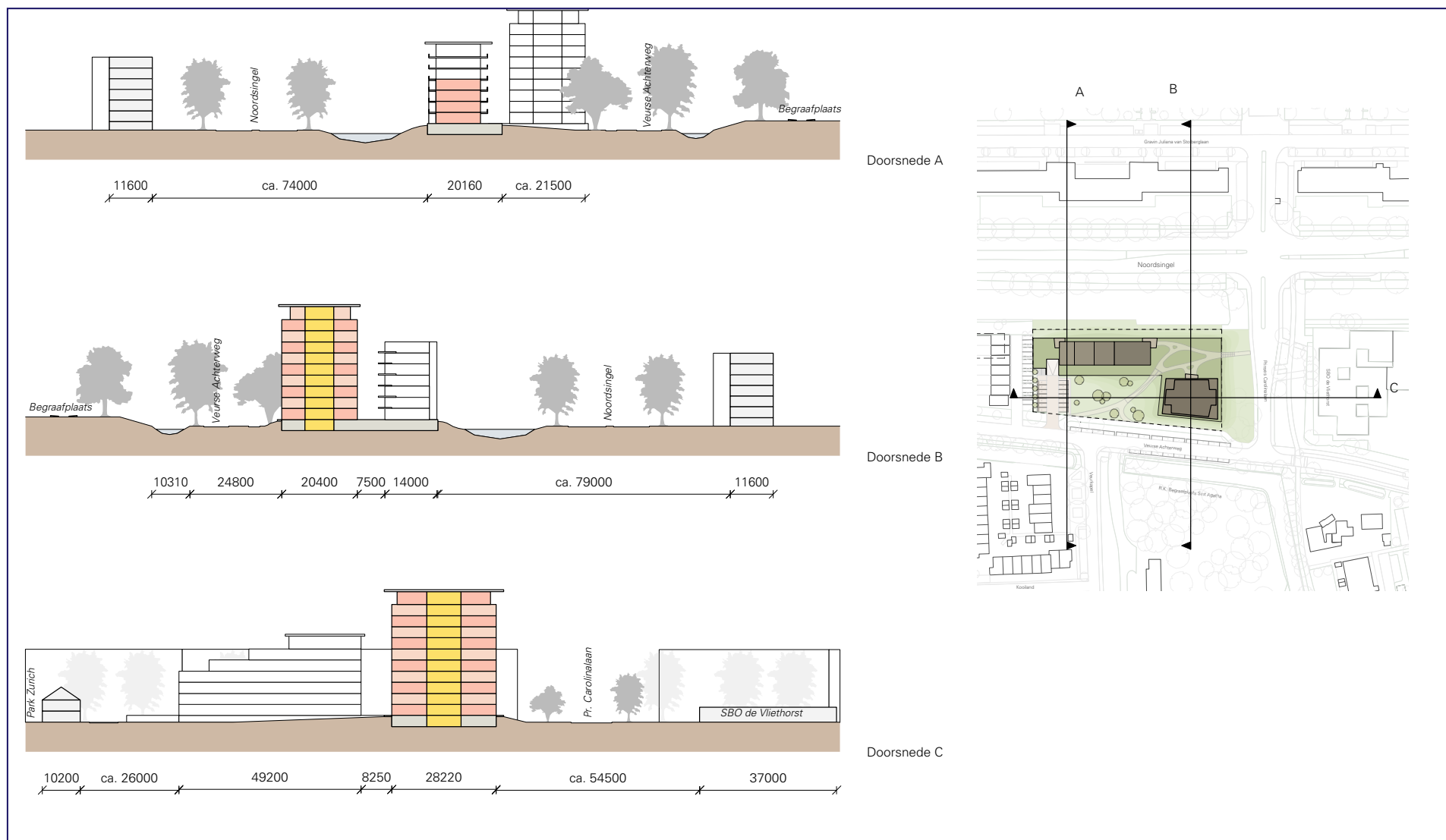
In de garage bevinden zich tevens de bergingen van de appartementen.

De verkeersonsluiting van de parkeergarage vindt plaats van- en naar de Veurse Achterweg. Vanaf deze weg loopt een verbinding met daaraan parkeerplaatsen op maaiveld naar de in- en uitgang van parkeergarage die zich in de half verdiepte kelder onder de nieuwbouw bevindt (afbeelding 16).

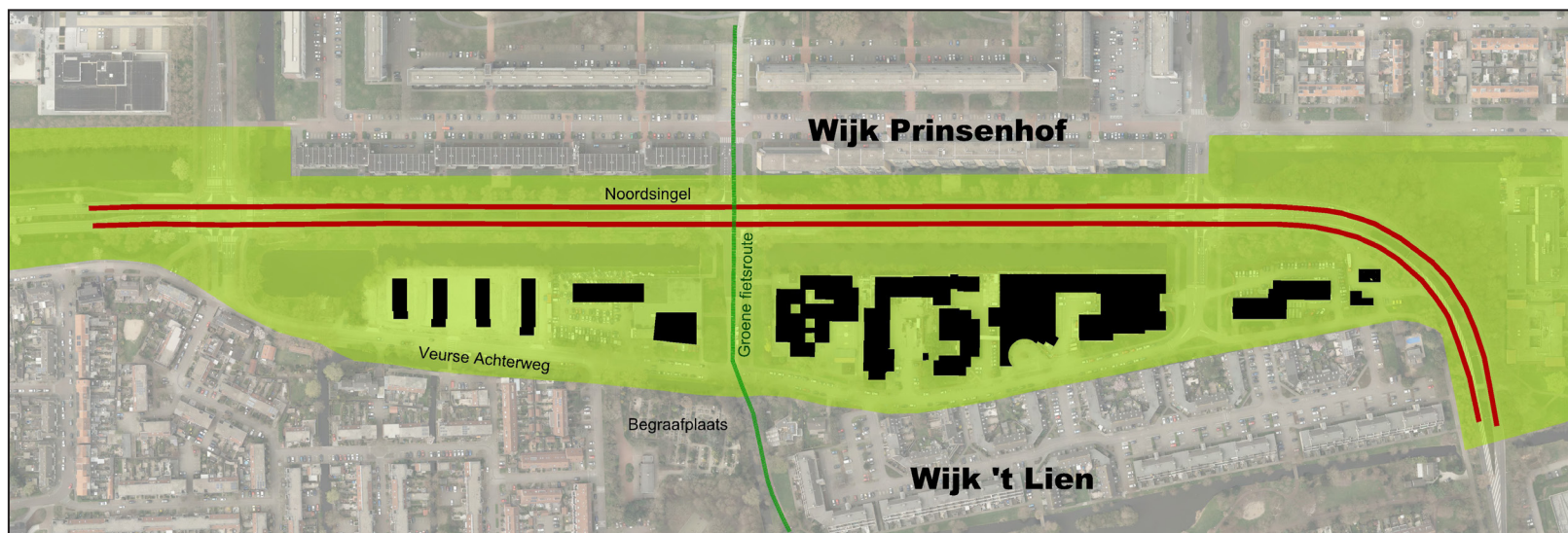
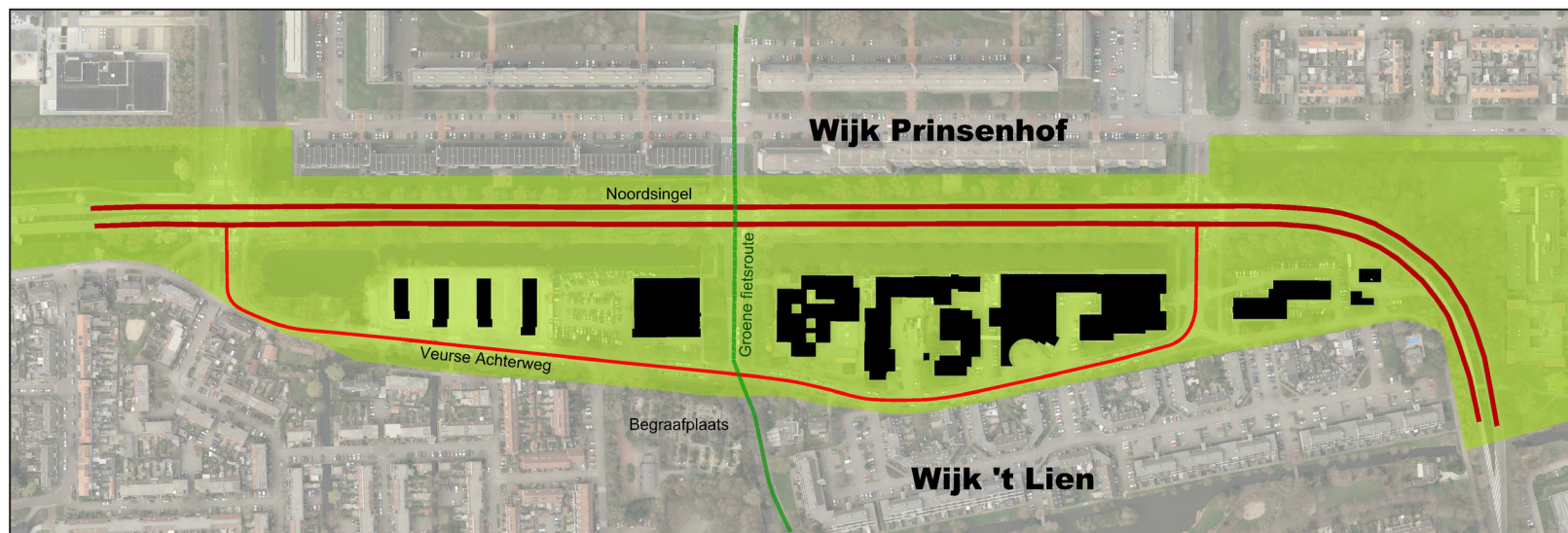
Voor de inrichting van de open ruimte op de locatie zal bij de nadere uitwerking van het bouwplan ook een inrichtingsplan worden opgesteld.



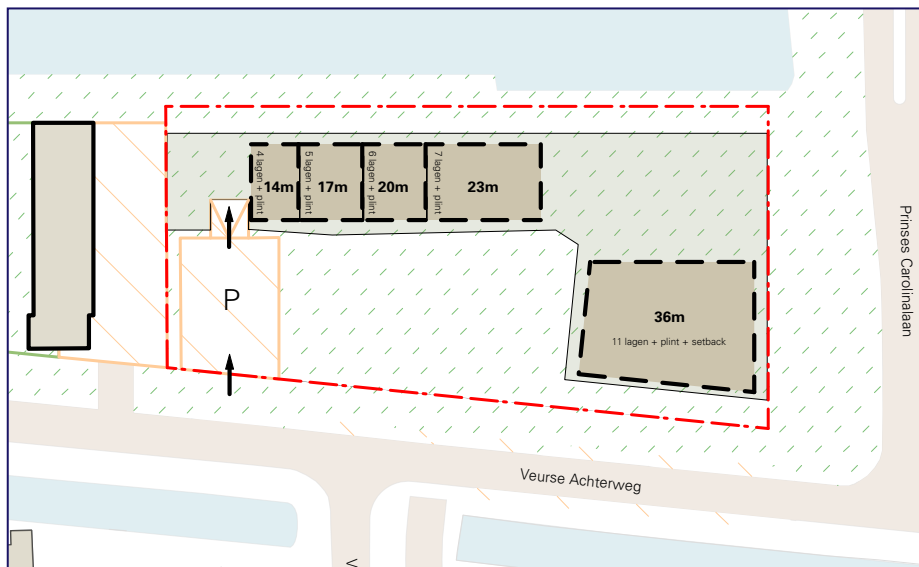
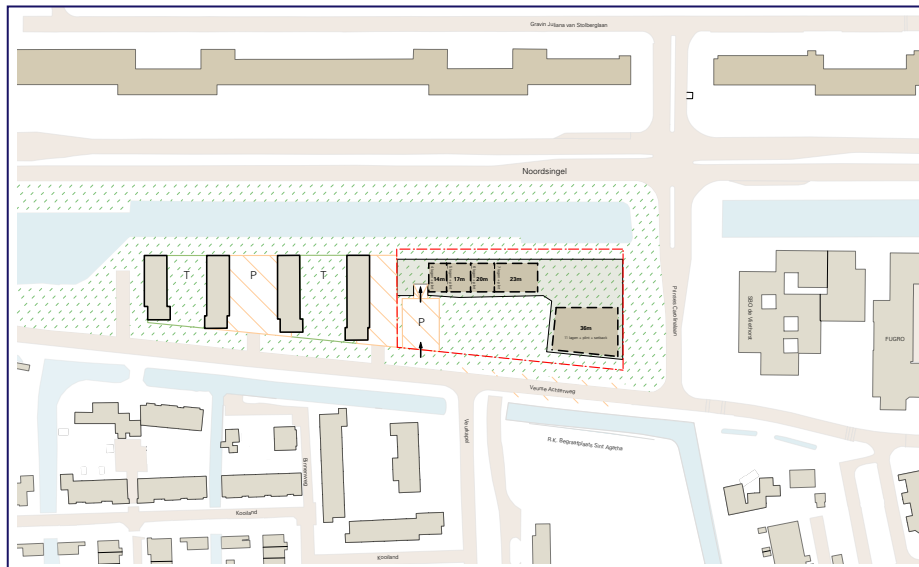
Afbeelding 13 / Architectenbureau Kroner



Afbeelding 14 / Architectenbureau Kroner



Afbeelding 15 / bestaande structuur en structuur met nieuwbouw op de Ardealocatie



Afbeelding 16 / Architectenbureau Kroner

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteit:

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;
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;

Nr. 694131

Aanvraag

Op 23 december 2020 hebben wij van H.P. Beheer B.V., Delftweg 58b, 2289 AL Rijswijk, een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee appartementengebouwen (89 appartementen) met parkeervoorzieningen (halfverdiepte parkeerkelder), in- en uitrit, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen bouwwerk zijnde en aanlegwerkzaamheden. Op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummer 6310, plaatselijk gemerkt Veurse Achterweg 22 in Leidschendam.

Korte beschrijving project

Het project ARDEA omvat twee woongebouwen met een halfverdiepte parkeerkelder, waarin zich ook de bergingen bevinden. In het ene woongebouw bevinden zich 47 huurwoningen (in plan aangeduid als GF) en het andere woongebouw bevinden zich 42 koopwoningen (in plan aangeduid als WT). De in- en uitrit naar de parkeervoorzieningen is gelegen aan de Veurse Achterweg.

Rondom het nieuwe gebouw zal het buitenterrein worden heringericht met groen- en tuininrichting(en) welke aansluiten op de omliggende openbare terreininrichting.

De artist impressions op de volgende pagina's geven een beeld van het beoogde bouwplan, groen- en tuininrichting(en).

Bodemingrepen

Ten behoeve van het nieuwbouwproject vinden diverse bodem-/grondwerkzaamheden (bijv: funderingswerkzaamheden ten behoeve van de parkeerkelder) plaats. Deze bodem-/grondwerkzaamheden zijn slechts mogelijk na afgifte van de op grond van het bestemmingsplan vereiste (aanleg)vergunning.



Artist impression vanaf Prinses Carolinelaan



Artist impression vanaf Veurse Achterweg



Artist impression vanaf Veurse Achterweg

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

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

Algemeen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Bouwen & Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde & Strijdig gebruik & Maken of veranderen van een uitweg

- ruimtelijke onderbouwing "Herontwikkeling Ardea-locatie in Leidschendam", d.d. 16-11-2021
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 694131 – Het realiseren van twee appartementengebouwen met parkeervoorzieningen (parkeerkelder), Veurse Achterweg 22 in Leidschendam

Voorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Prinsenhof 2011" en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) om de categorie "Plannen waarvoor in het verleden door de gemeenteraad al een specifiek en op het plan gericht ruimtelijk kader is vastgesteld (zoals in de vorm van ruimtelijke uitgangspunten) en waarbinnen het plan passend is binnen de termijn van 5 jaar na vaststelling" op te nemen in een lijst van aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Onderhavige aanvraag valt binnen deze aangewezen categorie. De gemeenteraad heeft namelijk op 9 juni 2020 het Ruimtelijk kader "Herontwikkeling ARDEA-locatie, Prinses [REDACTED] vastgesteld (raadsbesluit 1615). Nu het ingediende bouwplan hieraan voldoet is voor deze aanvraag dan ook geen verklaring van geen bedenkingen vereist. Raadsbesluiten 1610 en 1615 maken integraal onderdeel uit van ons besluit.

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 22 december 2021 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 23 december 2021. 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 zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en de voorgenomen ontheffing hogere grenswaarde worden gemaakt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgeving van de ontwerpbesluiten zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Prematuur bezwaar

Wel is voorafgaande aan de periode van terinzagelegging één "bezwaarschrift" ingediend, waarbij de indienster bezwaar maakt tegen de veel te hoge gebouwen met veel te veel bewoners, waardoor het hier drukker gaat worden. De indiener zou het veel mooier zou vinden om de huizen die daar pas gebouwd zijn door te trekken met nog een paar rijen van dezelfde huizen.

Op 21 december 2021 hebben wij de indienster van het "bezwaarschrift" schriftelijk op de hoogte gesteld inzake de voorgenomen medewerking aan de aanvraag c.q. het bouwplan en de start terinzagelegging. Teves is indienster verzocht om gedurende de terinzage termijn, indien wenselijk, het "bezwaarschrift" aan te vullen of aan te passen en binnen de gestelde termijn van terinzagelegging. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Gelet op het gegeven dat het bouwplan voldoet aan het door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader (welke in ruimtelijk zin voorziet in hoogbouw en niet in laagbouw) ziet ons college van burgemeester en wethouders geen aanleiding om af te wijken van haar voornemen tot medewerking aan de aanvraag c.q. het ingediende bouwplan. Er is door initiatiefnemer aangetoond dat het ingediende bouwplan voldoet aan goede ruimtelijke ordening en zijn de twee appartementengebouwen vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar op deze (ontwikkel)locatie. Verder is qua bezonning rekening gehouden met de positionering van de twee appartementengebouwen ten opzichte van de omliggende (woon)bebouwing en zullen deze geen onevenredig nadelige hinder hiervan ondervinden. Daarnaast staat de Gemeente Leidschendam-

Voorburg voor een woningbouw-opgave die op deze ontwikkellocatie deels kan worden ingevuld. Naar oordeel van ons college worden de belangen van de indienster van het “bezwaarschrift” niet onevenredig geschaad.

Beoordeling aanvraag – activiteit BOUWEN en 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, met toepassing van gelijkwaardigheid op grond van artikel 1.3, voldaan zal worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, voor zover de ingediende stukken een toets aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 mogelijk maken.

Gelijkwaardigheid – Beperking van uitbreiding van brand

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

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

Het bouwplan voldoet voor de parkeergarage niet rechtstreeks aan artikel 2.83, eerste lid, maar voorziet in een gelijkwaardige oplossing met één brandcompartiment met gebruiksoppervlakte van 1333 m², hetgeen groter is dan maximale gebruiksoppervlakte van 1000 m².

Voor deze gelijkwaardige oplossing heeft Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V. een rapport opgesteld: “Brandveiligheidsconcept parkeergarage”, kenmerk 20181877-23151, d.d. 15-06-2021. In dit rapport wordt beschreven hoe met gelijkwaardige voorzieningen (berekeningen van de ventilatie en beheersbaarheid van brand) voldaan kan worden aan de gestelde prestatie-eisen.

Na akkoord hiervan door de Veiligheidsregio Haaglanden kan ook ons college van burgemeester en wethouders hiermee instemmen en voorziet het bouwplan in een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 2.83, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid - Milieu

Overeenkomstig 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.

Overeenkomstig artikel 5.9, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie een milieuprestatie van ten hoogste 1 bepaald volgens de [Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken](#).

Het bouwplan voldoet niet rechtstreeks aan artikel 5.9, eerste lid, maar voorziet in een gelijkwaardige oplossing. Voor deze gelijkwaardige oplossing heeft Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V. een rapport opgesteld: "Integrale advisering Bouwbesluit", kenmerk 20181877-21266t, d.d. 18-12-2020. In dit rapport wordt in hoofdstuk 4.12 beschreven hoe met gelijkwaardigheid voldaan wordt aan de gestelde prestatie-eisen.

Gelet op enerzijds de berekende uitkomst van de milieuprestatieberekening van € 0,72 per m² BVO met NMD, versie 2.3 en anderzijds de berekende marge van 28%, kan ons college van burgemeester en wethouders instemmen met het verzoek tot gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 5.9, 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 en Overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen*
- *gehanteerd toetsniveau: Nieuwbouw volgens bouwbesluit*

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 beginsel in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Prinsenhof 2011".

Op de betreffende percelen rusten de bestemmingen:

- | | |
|---|--------------|
| - Bedrijf (B) | - artikel 3 |
| - Groen (G) | - artikel 10 |
| - Waarde - Archeologie hoge verwachting | - artikel 21 |
| - Algemene bouwregels | - artikel 24 |
| - Overige regels | - artikel 34 |



Fragment verbeelding

Bedrijf – artikel 3

Overeenkomstig artikel 3.1.1 zijn de voor “Bedrijf” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, behorende tot ten hoogste de categorie zoals die op de verbeelding is aangegeven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding [bg] zijn bijgebouwen toegestaan;
- c. bedrijfsgebonden detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding (vm) is een verkooppunt motorbrandstof zonder lpg toegestaan;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ontsluitingswegen;
- h. paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. waterlopen en -partijen.

Overeenkomstig artikel 3.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de navolgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Omdat de voorgeschreven bestemming geen woonfunctie toelaat en tevens hoger wordt gebouwd dan toegestaan, is de aanvraag in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Groen – artikel 10

Overeenkomstig artikel 10.1.1 zijn de voor “Groen” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;
- c. water;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
met de daarbij behorende:
- e. duikers en oeeververbindingen;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. objecten van beeldende kunst;
- i. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- j. (on)verharde speelvelden;
- k. speeltoestellen.

Omdat binnen de voorgeschreven bestemming niet expliciet het aanleggen van een in- en uitrit wordt vermeld c.q. is toegestaan, is de het aanleggen van de voorgestelde in- en uitrit in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan.

In de Ruimtelijke onderbouwing “Herontwikkeling Ardea-locatie in Leidschendam” wordt in paragraaf 1.3 en paragraaf 2.2 nader op ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

Waarde – Archeologie hoge verwachting – artikel 21

Overeenkomstig artikel 21, eerste lid, hebben de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 21.3 is met betrekking tot de gronden met deze bestemming het bepaalde in artikel 34.1 van toepassing. Voor de benodigde (bouwkundige) ingrepen in de bodem dient een “omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden” verleend te worden.

In de Ruimtelijke onderbouwing “Herontwikkeling Ardea-locatie in Leidschendam” wordt hier ook in hoofdstuk 4.2 nader op ingegaan.

Overwegingen over ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante aspecten om af te wijken van het bestemmingsplan naar onze mening volledig toegelicht. Wij onderschrijven de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing, zoals ook wordt bevestigd in het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A).

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing “Herontwikkeling Ardea-locatie in Leidschendam” geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan “Prinsenhof 2011” ruimtelijk aanvaardbaar is.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)

De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 30 maart 2021 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat de aanvraag voldoet aan artikel 12a van de Woningwet.

Beoordeling aanvraag – 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.

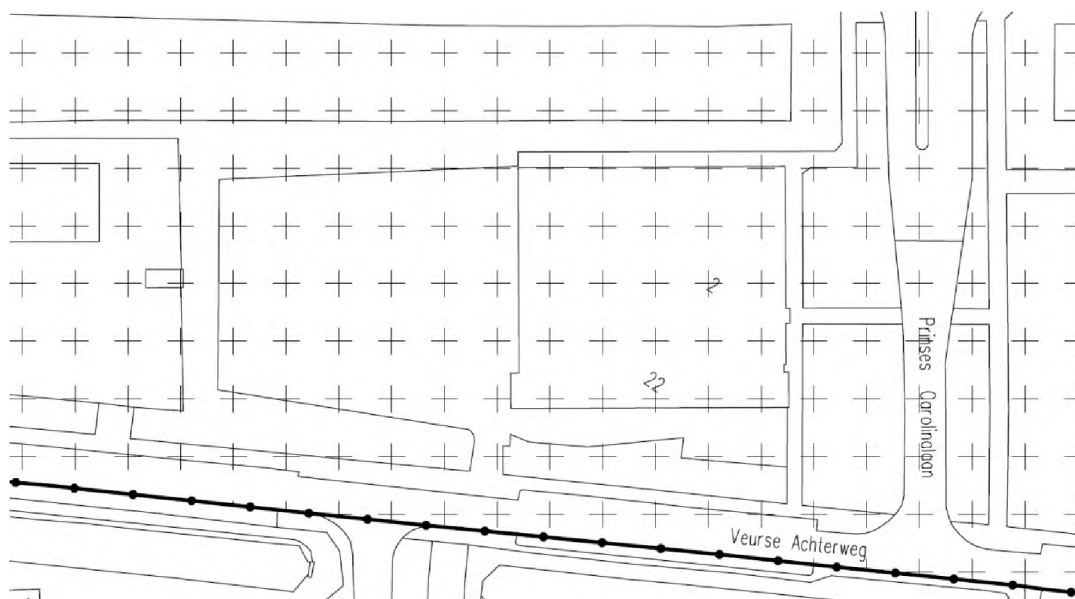
Bestemmingsplan (artikel 2:11, eerste lid)

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 (bouwkundige) bodemingrepen is gelegen in het bestemmingsplan “Prinsenhof 2011” in de bestemming “Waarde – Archeologie hoge verwachting” (artikel 21).

Overeenkomstig artikel 21, eerste lid, hebben de voor ‘Waarde - Archeologie hoge verwachting’ aangewezen gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 21.3 is met betrekking tot de gronden met deze bestemming het bepaalde in artikel 34.1 van toepassing. Voor de benodigde (bouwkundige) ingrepen in de bodem dient een “omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden” verleend te worden.



Fragment verbeelding - Archeologie

Overeenkomstig artikel 34.1.3 wordt de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorisch en/of archeologische waarden van het terrein.

Overeenkomstig artikel 34.1.4 winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, alvorens omtrent een aanvraag om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden te advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Archeologisch onderzoek

In het kader van goede ruimtelijke ordening zijn op de ontwikkellocatie archeologische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hadden tot doel te onderzoeken of door de voorgenomen ontwikkeling archeologische waarden bedreigd worden. De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (BO en IVO-O), rapportnr. 384 van Salisbury Archeologie B.V., d.d. 11-08-2020
- Programma van Eisen – Proefsleuven (IVO-P), projectnr. A0519 van IDDS Archeologie, versie 1.4, d.d. 25-06-2021

Conclusie

Gelet op voornoemde dient voor de benodigde bouwkundige ingrepen in de bodem een aanlegvergunning verleend te worden en advies ingewonnen te worden bij een archeologisch deskundige.

Het voornoemde Programma van Eisen – Proefsleuven (IVO-P), projectnr. A0519 van IDDS Archeologie, versie 1.4, d.d. 25-06-2021, is inmiddels door de gemeentelijke archeologisch deskundige goedgekeurd.

De voor dit bouwplan en de daarmee samenhangende bodem-, sloop- en bouwactiviteiten te stellen archeologische voorwaarden zijn in het besluit opgenomen, met verwijzing naar in bijlage F. Voorwaarden m.b.t. archeologie.

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.

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.

De aanvraag is beoordeeld door de Brandweer, de afdeling Stadsbeheer en de afdeling, Ruimtelijke Ontwikkeling / cluster Mobiliteit. Allen hebben ingestemd met het aanleggen van de voorgestelde in- en uitrit aan de Veurse Achterweg.

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. De aanvraag is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Prinsenhof 2011".

In bijlage E. In- en uitrit zijn de voorwaarden opgenomen ten aanzien van het aanleggen van de in- en uitrit.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a, artikel 2.1, eerste lid, onder 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, van de Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12, eerste lid, Algemene plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg besluiten wij:

1. aan H.P. Beheer B.V. omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 3 en artikel 10 van het bestemmingsplan "Prinsenhof 2011" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan, onder de voorwaarde dat:
 - a. twee extra parkeerplaatsen worden toegevoegd aan het aantal parkeerplaatsen in de parkeerzone nabij de in- en uitrit naar de parkeergarage, e.e.a. zoals aangegeven op tekening TO SIT 00_Situatietekening, d.d. 05-07-2021 en nader door aanvrager is uitgewerkt op tekening TO SIT 00 rev_Situatietekening - Revisie, d.d. 04-01-2022;
2. aan H.P. Beheer B.V. onder voorwaarden omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van twee appartementengebouwen (89 appartementen) met parkeervoorzieningen (halfverdiepte parkeerkelder), in- en uitrit, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen bouwwerk zijnde en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummer 6310, plaatselijk gemerkt Veurse Achterweg 22 in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen.
3. aan H.P. Beheer B.V. omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van diverse bodemingrepen, dieper dan 30 cm, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van onderstaande en in de bijlage genoemde verplichtingen (zie bijlage F);
 - a. in te stemmen met het uitvoeren van het waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek na sloop van de bestaande bebouwing, conform

het goedgekeurde Programma van Eisen – Proefsleuven (IVO-P),
projectnr. A0519 van IDDS Archeologie, versie 1.4, d.d. 25-06-2021 en het
nog nader goed te keuren Plan van Aanpak (PvA);

- b. dat het niet toegestaan is met de bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het nog uit te voeren archeologisch proefsleuvenonderzoek en de daarmee samenhangende eindrapportage door ons college is goedgekeurd;
4. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de aanwezige bodemverontreiniging is gesaneerd en het bevoegd gezag heeft ingestemd met de eindrapportage van de sanering (zie bijlage G);
5. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het bouwveiligheidsplan (UITVOERINGSFASE) is goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van bouw- en/of constructieve werkzaamheden dienen te worden aangeleverd (zie bijlage C);
6. 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:
 - a. monitoringsplan, inclusief locatietekening peilbuizen en trillingsmeters;
 - b. bouwput- en bemalingsplan, voor zover van toepassing;
 - c. (definitief) funderingsadvies met berekening paal draagvermogen;
 - d. palenplan, paalberekening(en) en paalwapeningstekeningen;
 - e. resultaten van het heiwerk (doormeting indien van toepassing);
 - f. stabiliteits- en gewichtsberekeningen;
 - g. constructieve tekeningen en berekeningen van de betonconstructies, inclusief wapening;
 - h. constructieve tekening(en) en berekening(en) van kraanfundaties;
 - i. constructieve tekeningen en berekeningen van de vloerconstructies;
 - j. constructieve tekeningen en berekeningen van de dakconstructies;
 - k. constructieve tekeningen en berekeningen van de balkonconstructies;
 - l. constructieve tekeningen en berekeningen van de gevelconstructies, inclusief verankering-/ophangconstructies;
 - m. constructieve tekeningen en berekeningen van de houtconstructies;
 - n. constructieve tekeningen en berekeningen van de staalconstructies;
 - o. constructieve tekeningen en berekeningen van overige, niet genoemde constructieonderdelen;
 - p. capaciteitsberekening(en) van de noodoverlaten / noodafvoeren;
7. 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. de kleuren van het voegwerk in de metselwerkvlakken aan de hand van proefmuren;
- b. certificaten waaruit blijkt dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;
- c. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van buro Nieman;

KOMO-attesten

1. KOMO-attest van de (prefab) gevelelementen;
 2. KOMO-attest van de (prefab) dakelementen;
 3. KOMO-attest van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar welke soort, type, dikte en λ -waarde wordt toegepast;
8. 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. Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie;
 - b. Programma van Eisen van de ontruimingsalarminstallatie;
 - c. Ontruimingsplan;
 - d. productcertificaat van de toe te passen panieksluitingen c.q. paniekbescap;
 - e. nadere brandtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport 20181877-3151_Brandveiligheidsconcept parkeergarage, d.d. 15-06-2021, van buro Nieman;

KOMO-attesten

1. 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;
 2. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende rolschermconstructie, waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
 3. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende kozijn- en deurconstructie(s), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
 4. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende beglazing(en), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
9. 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 D);

10. dat het niet toegestaan is om zelfstandig de nieuwe in- en uitrit aan te leggen, voor zover deze gelegen is op gemeentelijke grond (zie bijlage E);
11. 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. ventilatiemetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.6 van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan;
 - b. blowerdoortest (Qv10-meting), waaruit blijkt dat de luchtdichtheid van de woningen overeenkomt met de gehanteerde waarde uit de EPC-berekening, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving;
 - c. infraroodmetingen van de uitwendige vloer-, gevel- en dakconstructies, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving.

Leidschendam, 23 februari 2022

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg



Afdelingshoofd Klantcontactcentrum

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 694131

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Voor de betreffende ontwikkellocatie heeft de gemeenteraad op 9 juni 2020 het Ruimtelijk kader "herontwikkeling ARDEA-locatie, [REDACTED] vastgesteld. Het ingediende bouwplan voldoet aan de in dit ruimtelijk kader vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden.

2. Strijdigheden met het bestemmingsplan "Prinsenhof 2011"

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

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van negentachtig appartementen met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouw zijnde, 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 herontwikkeling van de betreffende locatie is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar HP Beheer B.V. gesloten. Het betreft hier een private bouwontwikkeling op eigen grond, waarbij de gemeente geen extra kosten maakt anders dan gemeentelijke inspanningskosten die via de legesverordening worden gedekt. Door middel van den anterieure overeenkomst wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.

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.

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 694131

B1. 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 tevoren per telefoon;
- de aanvang van het aanbrengen c.q. intrillen van damwanden, ten minste twee werkdagen van tevoren per telefoon;
- de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste twee werkdagen van tevoren per telefoon;
- voorgenomen storten van beton, ten minste één werkdag van tevoren per telefoon;

- gereedkomen van putten en van grondrioleringswerkzaamheden, terstond na gereedkomen per telefoon, waarbij deze niet aan het oog mogen worden onttrokken gedurende ten minste twee werkdagen na de kennisgeving;
- ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend

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

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

Artikel 8.2 – veiligheid in de omgeving

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

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

Artikel 8.3 – Geluidhinder

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

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

Tabel 8.3

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

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

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

gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Artikel 8.4 – Trillingshinder

Lid 1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in [artikel 1](#) van de [Wet geluidhinder](#) en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het [Besluit geluidhinder](#) niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in [tabel 4](#) van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

Lid 2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8.5 – Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein 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.

B2. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012

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

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

De beide appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.13 Brandveiligheid in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.

In hoofdstuk 2.5 Brandeisen-constructie van rapport R-118373-DO-001_Uitgangspunten en Constructie ontwerp, d.d. 27-10-2020, van Pieters Bouwtechniek is het volgende aangegeven bij de conclusie: *De hoogste vloer van het verblijfsgebied ligt op een hoogte van circa 20 meter c.q. 32 meter boven het niveau van de begane grond. Voor beide woongebouwen is dit hoger dan 13 meter, wat inhoudt dat op de bouwconstructie voor beiden bouwblokken een brandeis van 120 minuten van toepassing is.*

In hoofdstuk 3.3 Brandwerendheid van rapport R-118373-DO-001_Uitgangspunten en Constructie ontwerp, d.d. 27-10-2020, van Pieters Bouwtechniek is het volgende

aangegeven: *De vereiste brandwerendheid van 120 minuten geldt voor de volgende onderdelen van de draagconstructie:*

- *Stalen liggers en kolommen;*
- *Verdiepingsvloeren;*
- *betonwanden.*

Specifiek voor de galerij kolommen is een brandwerendheid van 60 minuten aangehouden. Voor de balkons is een brandwerendheid van 30 minuten aangehouden, daar deze geen onderdeel zijn van de hoofddraagconstructie en bij bezwijken niet tot voortschrijdende instorting van het gebouw leiden.

Gelet op de beide rapporten, waarin de brandwerendheid van de hoofddraagconstructie minimaal 120 minuten bedraagt, wordt aan bovengenoemde eisen voldaan.

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 eventuele brandwerende coating moet worden aanbracht conform de 'Kwaliteitsrichtlijn Applicatie Coating'.

Aandachtspunten – Elektrische laadvoorzieningen in parkeergarages

- Het voldoen aan de brandveiligheid is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de gebouweigenaar. Wij willen u nogmaals wijzen op de risico's van het plaatsen van laadpalen in de parkeergarage om elektrische voertuigen op te laden. Zoals bij u bekend hebben wij in het traject van beoordeling van uw aanvraag onze zorgen uitgesproken m.b.t. de ontruiming van de appartementengebouwen bij een ontwikkelde brand in de parkeergarage. Hierbij dient mogelijk ook uitgegaan te worden van een uitbrandscenario met mogelijk grote economische en maatschappelijke schade.
- Gelet op voornoemde wordt specifieke aandacht gevraagd voor het rapport IFV, versie 1.2_Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen, d.d. 15-07-2021. Dit rapport hebben wij expliciet toegevoegd gelet op de complexe bereikbaarheid van de betreffende parkeerkelder bij een (ontwikkelde) autobrand.
- Te treffen voorzieningen, e.e.a. zoals aangegeven in onderdeel "Elektrische laadpalen", in rapport 20181877-23151_Brandveiligheidsconcept parkeergarage, d.d. 15-06-2021, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.

2. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook (Bouwbesluit afdeling 2.9, nieuwbouw)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabel met de vereiste brandklasse van constructieonderdelen per functie

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

De toe te passen materialen aan binnen- en buitenzijde van beide appartementen-gebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.13 Brandveiligheid in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan rookklasse s2 bepaald volgens NEN-EN 13501-1. In afwijking hiervan geldt voor de bovenzijde van een vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de binnenlucht rookklasse s1fl bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

3. 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 2.8s, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een brandcompartiment een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan de in tabel 2.81 aangegeven waarde.

De halfverdiepte parkeergarage dient in beginsel aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Het bouwplan voldoet voor de parkeergarage niet rechtstreeks aan artikel 2.83, eerste lid, maar voorziet in een gelijkwaardige oplossing met één brandcompartiment met gebruiksoppervlakte van 1333 m², hetgeen groter is dan maximale gebruiksoppervlakte van 1000 m².

Voor deze gelijkwaardige oplossing heeft Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V. een rapport opgesteld: "Brandveiligheidsconcept parkeergarage", kenmerk 20181877-23151, d.d. 15-06-2021. In dit rapport wordt beschreven hoe met gelijkwaardige voorzieningen (berekeningen van de ventilatie en beheersbaarheid van brand) voldaan kan worden aan de gestelde prestatie-eisen.

Na akkoord hiervan door de Veiligheidsregio Haaglanden kan ook ons college van burgemeester en wethouders hiermee instemmen en voorziet het bouwplan in een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 2.83, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012.

4. Inbraakwerendheid (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 in de beide appartementengebouwen, 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 de beide appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.6 Beperking tegen geluid van buiten in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.

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, eerste 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.

De installaties in de beide appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.7 Beperking tegen geluid van installaties in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.

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 H

[De gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.8 Beperking van galm in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.](#)

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 3.16, 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 een ander perceel niet kleiner dan 52 dB.

Op grond van artikel 3.16, 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 een ander perceel niet kleiner dan 47 dB.

Op grond van artikel 3.16, 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 3.16, 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 \[REDACTED\] elkaar gelegen woonfuncties dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.9 in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.](#)

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

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

Aandachtspunten - algemeen

- geluidwering van woningscheidende vloeren ter plaatse van de isokorf / prefab-balkons

Aandachtspunten – zwevende dekvloer

- 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
- Vermijd koppelingen tussen dekvloer en constructievloer en breng de randstroken zorgvuldig aan.
- Kantstroken met een dikte van ten minste 5 mm en een dynamische stijfheid van minimaal 100 MN/m³ moeten worden toegepast tussen de dekvloer en het opgaande werk. De kantstroken moeten minimaal 30 mm uitzetten boven de bovenzijde van de dekvloer. De kantstroken kunnen op de eventuele uitvlaklaag worden gesitueerd.
 - Breng de kantstroken zo kort mogelijk voor het aanbrengen van de dekvloer aan om beschadiging te voorkomen
 - De kantstroken moeten bij voorkeur in een zo laat mogelijk stadium worden afgesneden.
- Geluidwering van woningscheidende vloeren ter plaatse van de isokorf / prefab-balkons
- Dragende binnenwanden op de draagvloer plaatsen, zwevende vloeren vervolgens tussen dragende binnenwanden 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.

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, 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 lucht volumestroom naar het verblijfsgebied, de toiletruimte of de badruimte, heeft een volgens [NEN 2690](#) bepaalde, specifieke lucht volumestroom van ten hoogste $20 \cdot 10^{-6} \text{ m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{s})$.

[De aan te brengen scheidingsconstructies in de sanitaire ruimten dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

10. *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 3.29, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een verblijfsgebied een voorziening voor luchtverversing met een volgens [NEN 1087](#) bepaalde capaciteit van ten minste $0,9 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$.

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

Op grond van artikel 3.29, zesde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een toiletruimte een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste $7 \text{ dm}^3/\text{s}$, 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 $14 \text{ dm}^3/\text{s}$, bepaald volgens [NEN 1087](#).

[Verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten en badruimten dienen minimaal aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.3](#)

[Luchtverversing verblijfsgebied/-ruimte & toilet- en badruimte in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.](#)

[Uitwerking voorzieningen](#)

[De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform tekening:](#)

- [WO-GFA-W_MV-CV-installaties woningtype GF-A, d.d. 05-07-2021](#)

- WO-GFB-W_MV-CV-installaties woningtype GF-B, d.d. 05-07-2021
- WO-GFC-W_MV-CV-installaties woningtype GF-C, d.d. 05-07-2021
- WO-WTA-W_MV-CV-installaties woningtype WT-A, d.d. 23-10-2020
- WO-WTB-W_MV-CV-installaties woningtype WT-B, d.d. 23-10-2020
- WO-WTC-W_MV-CV-installaties woningtype WT-C, d.d. 23-10-2020
- WO-WTD-W_MV-CV-installaties woningtype WT-D, d.d. 23-10-2020

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

De benodigde 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 niet geblokkeerd worden in de gebruiksfase door hoge vloerbedekking of het plaatsen van een tochtstrip.

Spleten onder de toegangsdeuren van verblijfsruimten ≥ 2 cm 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 $0,5 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 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 beide appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.4 Luchtverversing overige ruimten in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform tekening:

- GE_W-100_W-installaties begane grond, d.d. 23-10-2020
- GE_W-101_W-installaties 1^e verdieping, d.d. 23-10-2020

- GE_W-102_W-installaties 2^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-103_W-installaties 3^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-104_W-installaties 4^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-105_W-installaties 5^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-106_W-installaties 6^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-107_W-installaties 7^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-108_W-installaties 8^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-109_W-installaties 9^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-110_W-installaties 10^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-111_W-installaties 11^e verdieping, d.d. 23-10-2020

Aandachtspunten

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

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 m²vloeroppervlakte van die liftschacht.

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

De liftschachten van beide appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.4 Luchtverversing overige ruimten in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform tekening:

- GE_W-100_W-installaties begane grond, d.d. 23-10-2020
- GE_W-101_W-installaties 1^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-102_W-installaties 2^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-103_W-installaties 3^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-104_W-installaties 4^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-105_W-installaties 5^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-106_W-installaties 6^e verdieping, d.d. 23-10-2020

- GE_W-107_W-installaties 7^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-108_W-installaties 8^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-109_W-installaties 9^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-110_W-installaties 10^e verdieping, d.d. 23-10-2020
- GE_W-111_W-installaties 11^e verdieping, d.d. 23-10-2020

Aandachtspunten

- 100% van de vereiste ventilatiecapaciteit van een liftschacht dient rechtstreeks van buiten te komen, of via de liftmachineruimte van buiten. Dit geldt ook voor de afvoer van binnenlucht. Bij ventilatie via de liftmachineruimte moet deze dan in directe verbinding met de buitenlucht staan (al dan niet via een kanalsysteem).
- Als de personenlift een brandweerlift is (zie voor een toelichting op de begrippen «lift» en «brandweerlift» artikel 1.1), dan beperkt dit voorschrift de kans dat de brandweerlift in geval van brand onbruikbaar wordt als gevolg van het binnendringen van rook uit een andere ruimte.

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, vierde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een opslagruimte voor huishoudelijk afval met een vloeroppervlakte van meer dan 1,5 m² een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens [NEN 1087](#) bepaalde capaciteit van ten minste 10 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte.

Op grond van artikel 3.34, vijfde lid, Bouwbesluit 2012 vindt de toevoer van verse lucht naar een opslagruimte voor huishoudelijk afval rechtstreeks van buiten plaats en de afvoer van binnenlucht rechtstreeks naar buiten.

De opslagruimte voor huishoudelijk afval in de halfverdiepte parkeergarage dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.4

Luchtverversing overige ruimten in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform tekening:

- GE_W-099_W-installaties kelder, d.d. 23-10-2020

Aandachtspunten

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

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

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

[De halfverdiepte parkeergarage dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.4 Luchtverversing overige ruimten in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, en onderdeel Ventilatie openingen in rapport 20181877-23151_Brandveiligheidsconcept parkeergarage, d.d. 15-06-2021, beiden van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V](#)

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform tekening:

- GE_W-099_W-installaties kelder, d.d. 23-10-2020
- Bijlage 1 van rapport 20181877-23151_Brandveiligheidsconcept parkeergarage, d.d. 15-06-2021

Aandachtspunten

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

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 4.24, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een woongebouw een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector, indien:

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

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

[De beide appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 3.2 Toegankelijkheidssector in rapport 20181877-](#)

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

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

Op grond van artikel 5.2, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie een [volgens NEN 7120 bepaalde energieprestatiecoëfficiënt](#) van ten hoogste de in tabel 5.1 aangegeven waarde (woonfunctie < 0,4).

Op grond van artikel 5.3, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een verticale uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, een volgens [NEN 1068](#) bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde (woonfunctie > 4,5 m²K/W).

Op grond van artikel 5.3, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een horizontale of schuine uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, een volgens [NEN 1068](#) bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde (woonfunctie > 6,0 m²K/W).

Op grond van artikel 5.3, derde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een constructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de warmteweerstand, een volgens [NEN 1068](#) bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde (woonfunctie > 3,5 m²K/W).

De beide appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.10 Energieprestatie in rapport 20181877-

21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.

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.

17. 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 1 bepaald volgens de [Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken](#).

De beide appartementengebouwen dienen in beginsel aan bovengenoemde eisen te voldoen.

In rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V. wordt in hoofdstuk 4.12 ingegaan op de milieuprestatie. Ondanks het gebruik van de niet meest recente versie 3.0 van de Nationale Milieudatabas (NMD) is het aannemelijk dat hieraan zal worden voldaan.

Gelet op enerzijds de berekende uitkomst van de milieuprestatieberekening van € 0,72 per m2 BVO met NMD, versie 2.3 en anderzijds de berekende marge van 28%, kan ons college van burgemeester en wethouders instemmen met het verzoek tot gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 5.9, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012.

18. 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 beide appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform tekening:

- GE_FI-099_FI-installaties kelder, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-100_FI-installaties begane grond, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-101_FI-installaties 1e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-102_FI-installaties 2e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-103_FI-installaties 3e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-104_FI-installaties 4e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-105_FI-installaties 5e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-106_FI-installaties 6e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-107_FI-installaties 7e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-108_FI-installaties 8e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-109_FI-installaties 9e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-110_FI-installaties 10e verdieping, d.d. 09-04-2021

19. 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 beide appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

20. 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 in beide appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

21. 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 beide appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

[Uitwerking voorzieningen](#)

[De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform tekening:](#)

- [GE_G-099_G-installaties kelder, d.d. 23-10-2020](#)
- [GE_G-100_G-installaties begane grond, d.d. 23-10-2020](#)
- [GE_G-101_G-installaties 1e verdieping, d.d. 23-10-2020](#)
- [GE_G-102_G-installaties 2e verdieping, d.d. 23-10-2020](#)
- [GE_G-103_G-installaties 3e verdieping, d.d. 23-10-2020](#)
- [GE_G-104_G-installaties 4e verdieping, d.d. 23-10-2020](#)
- [GE_G-105_G-installaties 5e verdieping, d.d. 23-10-2020](#)
- [GE_G-106_G-installaties 6e verdieping, d.d. 23-10-2020](#)
- [GE_G-107_G-installaties 7e verdieping, d.d. 23-10-2020](#)
- [GE_G-108_G-installaties 8e verdieping, d.d. 23-10-2020](#)
- [GE_G-109_G-installaties 9e verdieping, d.d. 23-10-2020](#)
- [GE_G-110_G-installaties 10e verdieping, d.d. 23-10-2020](#)
- [GE_G-111_G-installaties 11e verdieping, d.d. 23-10-2020](#)

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

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

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

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

[De halfverdiepte parkeergarage dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

[In de parkeergarage dient een brandmeldinstallatie met volledige bewaking aangelegd te worden conform NEN 2535, e.e.a. zoals aangegeven in onderdeel Brandbeveiligingsinstallaties in rapport 20181877-23151_Brandveiligheidsconcept parkeergarage, d.d. 15-06-2021, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.](#)

[Programma van Eisen BMI](#)

[Het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie \(BMI\) dient nog ter goedkeuring te worden aangeboden.](#)

[Aandachtspunten – Elektrische laadvoorzieningen in parkeergarages](#)

- [Het voldoen aan de brandveiligheid is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de gebouweigenaar. Wij willen u nogmaals wijzen op de risico's van het plaatsen van laadpalen in de parkeergarage om elektrische voertuigen op te laden. Zoals bij u bekend hebben wij in het traject van beoordeling van uw aanvraag onze zorgen uitgesproken m.b.t. de ontruiming van de appartementengebouwen bij een ontwikkelde brand in de parkeergarage. Hierbij dient mogelijk ook uitgegaan te worden van een uitbrandscenario met mogelijk grote economische en maatschappelijke schade.](#)
- [Gelet op voornoemde wordt specifieke aandacht gevraagd voor het rapport IFV, versie 1.2_Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen, d.d. 15-07-2021. Dit rapport hebben wij expliciet toegevoegd gelet op de complexe bereikbaarheid van de betreffende parkeerkelder bij een \(ontwikkelde\) autobrand.](#)
- [Te treffen voorzieningen, e.e.a. zoals aangegeven in onderdeel "Elektrische laadpalen", in rapport 20181877-23151_Brandveiligheidsconcept parkeergarage, d.d. 15-06-2021, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.](#)

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 ontluchten goed kan verlopen.

Op grond van artikel 6.23, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel [6.20, eerste, tweede en vijfde lid](#), een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in [NEN 2575](#).

Op grond van artikel 6.23, derde lid, Bouwbesluit 2012, voldoen het beheer en de controle van een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in het eerste lid aan [NEN 2654-2](#).

Op grond van artikel 6.23, derde lid, Bouwbesluit 2012, heeft een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel [6.20](#) een ontruimingsplan.

[De halfverdiepte parkeergarage dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

[In de parkeergarage dient een ontruimingsalarminstallatie aangelegd te worden conform NEN 2575, e.e.a. zoals aangegeven in onderdeel Brandbeveiligingsinstallaties in rapport 20181877-23151_Brandveiligheidsconcept parkeergarage, d.d. 15-06-2021, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.](#)

[Programma van Eisen AOI](#)

[Het Programma van Eisen van de ontruimingsalarminstallatie \(AOI\) dient nog ter goedkeuring te worden aangeboden.](#)

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 ontluchten goed kan verlopen.

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

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

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

[De halfverdiepte parkeergarage en de twee appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

Uitwerking voorzieningen

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform tekening:

- GE_FI-099_FI-installaties kelder, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-100_FI-installaties begane grond, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-101_FI-installaties 1e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-102_FI-installaties 2e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-103_FI-installaties 3e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-104_FI-installaties 4e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-105_FI-installaties 5e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-106_FI-installaties 6e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-107_FI-installaties 7e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-108_FI-installaties 8e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-109_FI-installaties 9e verdieping, d.d. 09-04-2021
- GE_FI-110_FI-installaties 10e verdieping, d.d. 09-04-2021

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

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

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

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

De halfverdiepte parkeergarage dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.

In de halfverdiepte parkeergarage dienen brandblussers aangelegd te worden, e.e.a. zoals aangegeven in onderdeel Brandbeveiligingsinstallaties in rapport 20181877-23151_Brandveiligheidsconcept parkeergarage, d.d. 15-06-2021, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.

26. Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.10)

Op grond van artikel 6.48, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een bouwwerk met een toegankelijkheidssector vanaf de openbare weg toegankelijk voor personen met een functiebeperking.

Op grond van artikel 6.49, eerste lid, Bouwbesluit 2012 loopt ten minste een route tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een toegankelijkheidssector van een gebouw over een weg, pad of steiger met:

- a. een breedte van ten minste 1,1 m, en

- b. bij een te overbruggen hoogteverschil van meer dan 0,02 m, een hellingbaan als bedoeld in afdeling 2.6.

De beide appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 3.2 Toegankelijkheidssector in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V. en tevens uitgewerkt op tekening T0 SIT 00_Situatie, d.d. 05-07-2021.

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

28. 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. , e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.13 Brandveiligheid in rapport 20181877-21266_Integrale advisering Bouwbesluit, d.d. 18-12-2020, van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.

Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 694131

C. Indieningsvereisten Bouwveiligheidsplan - UITVOERINGSFASE

Het bouwveiligheidsplan is reed ter toetsing voorgelegd en akkoord bevonden. Echter ontbreken nog onderstaande bescheiden.

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

Indieningsvereisten bouwveiligheidsplan

1. de geplande startdatum van de bouwwerkzaamheden in verband met een schouw van de openbare weg rondom de bouwlocatie.
2. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - a. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
 - b. de situering van het bouwwerk;
 - c. de aan- en afvoerwegen, inclusief in- en uitrit van de bouwplaats;
 - d. eventuele stremmingen, al dan niet tijdelijk in verband met bijzondere werkzaamheden tijdens de uitvoering;
 - e. de plaats van de (vaste) bouwkransen;
 - f. de laad-, los- en hijszones (welke kranen, stempeldrukken, draaicirkel 1:100);
 - g. parkeerplaatsen, benodigd voor personeel en bezoekers;
 - h. de plaats van de bouwketen;
 - i. de grenzen van het bouwterrein (inclusief steigers en afrastering) waarbinnen alle bouwactiviteiten inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - j. de in of op de bodem van het perceel of in de directe omgeving van de bouwplaats aanwezige ondergrondse kabels en leidingen;
 - k. opgaaf van type boombescherming, voor zover van toepassing;

De schaal van bedoelde tekeningen mag niet kleiner zijn dan 1:100 of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd;

3. Gegevens en bescheiden:
 - a. over de toe te passen bouwmethodiek, en
 - b. de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
4. Indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
 - a. de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem; en
 - b. de uitgangspunten voor een bemalingsplan, inclusief wijze van lozen;
5. Controle berekening stabiliteit damwanden als deze invloed kunnen hebben op belendende percelen en/of wegen, voor zover van toepassing;

6. Controle berekening stabiliteit bouwkransen en steigers als deze bij omvallen de openbare straat of belendingen kunnen raken;
7. De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden);
8. Een bewijs van notariële vastlegging van een nul-opname van de omliggende bouwwerken, het aangrenzende openbare gebied en de terreininrichting;
9. Diverse gegevens
 - a. werktijden;
 - b. de wijze van voorlichting omwonende.
 - c. de te nemen maatregelen tegen sloop of bouwstof
10. Contactgegevens:
 - a. verantwoordelijke namens de opdrachtgever;
 - b. verantwoordelijke namens de uitvoerder;
 - c. verantwoordelijke c.q. een 24-uurs dienst in geval van calamiteiten;

Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 694131

D. 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 E, behorende bij omgevingsvergunning nr. 694131

E. In- en uitrit

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij tevens de volgende voorschriften:

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

Bijlage F, behorende bij omgevingsvergunning nr. 694131

F. Voorwaarden m.b.t. archeologie

Aanleiding

De sloop van de bestaande garage en de nieuwbouw van 89 appartementen. Met de ondergrondse sloop en de aanleg van de nieuwbouw gaan naar verwachting bodemverstoringen plaatsvinden, waardoor de daar aanwezige en verwachte archeologische waarden bedreigd worden.

Beleid

Conform het vigerende bestemmingsplan is voor bouwwerken waarbij grondroering plaatsvindt groter dan 100 m² en die dieper reiken dan 30 cm – Mv. archeologisch waardestellend onderzoek noodzakelijk.

Een omgevingsvergunning kan worden verleend als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld en of indien mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

Uitgevoerde onderzoeken

Door de aanvrager zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (BO en IVO-O), rapportnr. 384 van Salisbury Archeologie B.V., d.d. 11-08-2020
- Programma van Eisen – Proefsleuven (IVO-P), projectnr. A0519 van IDDS Archeologie, versie 1.4, d.d. 25-06-2021

Bekende archeologische waarden

Op de planlocatie zijn duinafzettingen aanwezig. Vanaf het maaiveld worden duinafzettingen verwacht, daaronder kunnen ook oudere met veen afgedekte duinafzettingen aanwezig zijn. De bovenste duinafzettingen zijn naar verwachting gedeeltelijk vergraven en hebben een beperkte archeologische verwachting. Op een dieper niveau kunnen echter oudere duinafzettingen aanwezig zijn en deze hebben een hogere archeologische verwachting.

Conclusie en voorwaarden

Geconcludeerd wordt dat met de sloop-en nieuwbouw mogelijk archeologische waarden bedreigd worden. Het bouwplan is groter dan de vrijstellingsgrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Archeologisch waardestellend onderzoek wordt daarom noodzakelijk geacht. Archeologisch vooronderzoek op de locatie van de huidige bebouwing is echter slechts beperkt mogelijk. Om deze reden wordt de uitvoering van het waardestellend onderzoek uitgesteld tot het moment dat de huidige bovengrondse bouwwerken gesloopt zijn.

Ter bescherming van het archeologische erfgoed worden aan de ondergrondse sloop- en graafwerkzaamheden de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden:

A. Voorwaarden sloop

- De ondergrondse sloop- en graafwerkzaamheden dienen plaats te vinden onder archeologische begeleiding. De archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd door een hiervoor gecertificeerde bedrijf conform het door de gemeente goedgekeurde Programma van Eisen (PvE), IDDS Versie 1.4, d.d. 25-06-2021;
- Alle graafwerkzaamheden dienen met zorg en beleid uitgevoerd te worden. Schade aan het archeologische erfgoed dient ten alle tijden voorkomen te worden;
- De start van de sloopwerkzaamheden dient minimaal 1 week voor aanvang per email gemeld te worden bij de adviseur archeologie van de gemeente Leidschendam-Voorburg, [REDACTED] via email [REDACTED] of telefoonnr. [REDACTED] / mobielnr. 06-53883123.

B. Voorwaarden ontgraving bouwkuip en bouw

- Voorafgaand aan de ontgraving van de bouwkuip en bouw dient er waardestellend onderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een Inventariserend onderzoek proefsleuven (IVO-P);
- Indien tijdens dit onderzoek behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen, dienen deze ex situ (door middel van een opgraving) behouden te worden indien in situ behoud niet mogelijk is;
- Het proefsleuvenonderzoek dient te worden verricht conform het door de gemeente goedgekeurde Programma van Eisen (PvE), IDDS Versie 1.4, d.d. 25-06-2021 en de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

C. Aandachtspunten

De initiatiefnemer dient verder rekening te houden met het volgende:

- De onderzoeksresultaten dienen vastgelegd en uitgewerkt te worden in een rapportage die voldoet aan de eisen van het PvE en de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Deze rapportage dient ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd;
- De vergunningshouder is verplicht eventuele analyses van monsters en of vondstmateriaal uit te (laten) voeren indien dit door de gemeente noodzakelijk wordt geacht;
- De vergunningshouder is verplicht kwetsbaar vondstmateriaal te (laten) conserveren of stabiliseren indien dit door de gemeente of de depothouder noodzakelijk wordt geacht;
- De kosten van het archeologisch onderzoek inclusief uitwerking, rapportage, evaluatievoorstel en eventuele conservering van vondstmateriaal zijn voor rekening van de vergunningshouder.

Voor vragen en/of opmerkingen ten aanzien van voornoemde, archeologische voorwaarden kunt u contact opnemen met [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Meldingsplicht bij archeologische vondsten

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

Bijlage G, behorende bij omgevingsvergunning nr. 694131

G. Voorwaarden m.b.t. bodem

Aanleiding

De sloop van de bestaande garage en de nieuwbouw van 89 appartementen. Vanwege de nog aanwezige bebouwing kan het vereiste milieuhygiënisch bodemonderzoek (veld- en bureauonderzoek) voor de gehele locatie nog niet geheel uitgevoerd worden.

Uitgevoerde onderzoeken

Door de aanvrager is het volgende onderzoek uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Veurse Achterweg 22 / Prinses Carolinalaan 2-4A te Leidschendam van NIPA milieutechniek b.v., projectnr. N18399, rapportnr. N18399.001/CBE versie 2, d.d. 08-06-2021

Beoordeling

Belangrijk is dat de posities van de boorprofielen aan de uitslagen van het booronderzoek moeten worden toegevoegd. Ook dient in het onderzoeksrapport te worden opgenomen waar de verdachte plekken inpandig zijn en hoe deze na de sloop nader kunnen worden onderzocht. Dit dient aangegeven te worden door de posities op een situatietekening aan te geven. Hierbij dient ook te worden aangegeven welke vervuiling wordt verwacht op deze posities. Daarnaast dient op de situatietekening te worden aangegeven waar in het verleden verdachte spots zijn geweest. Eveneens dient te worden aangegeven of deze spots wel of niet zijn gesaneerd (navraag bij Omgevingsdienst Haaglanden en gebouweigenaar), en of de grond geschikt is om op te wonen. De nog uit te voeren onderzoeken op de plek waar het huidige gebouw staat, worden door de gemeente dan ook als voorwaarde in de omgevingsvergunning meegenomen.

Grotendeels zijn de verdachte locaties onderzocht op oliecomponenten. Dit zijn de locaties uitpandig het bestaande gebouw. De boorprofielen zijn in opdracht van de gemeente in de aangepaste versie 2, d.d. 08-06-2021, ook toegevoegd.

Conclusie en voorwaarden

Wij kunnen instemmen met het verkennend bodemonderzoek Veurse Achterweg 22 / Prinses Carolinalaan 2-4A te Leidschendam van NIPA milieutechniek b.v., projectnr. N18399, rapportnr. N18399.001/CBE versie 2, d.d. 08-06-2021, onder de volgende voorwaarden:

- Ter plaatse van boring 14 dient een diepere boring geplaatst te worden. Boring 14 is namelijk ondiep (tot 0,5 m-mv) geplaatst. De olieverontreiniging nabij de inrit en de voormalige benzinetank van 6 m³ was in 1989 en in 1998 namelijk dieper. Vanaf 0,5 m-mv is verontreiniging aangetroffen tot circa 1,5 m-mv. In 1998 werd de omvang van de olieverontreiniging op circa 8 m³ geschat. Bij nieuwbouw dient verontreiniging gesaneerd te worden alvorens de werkzaamheden kunnen starten. Deze voorwaarde wordt expliciet opgenomen in de omgevingsvergunning;

- Het bodemonderzoek in pandig dient conform de aanbevelingen in hoofdstuk 6 van het verkennend bodemonderzoek, d.d. 08-06-2021, plaats te vinden;
- Verder dient nog opgemerkt te worden dat bij het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, in het kader van het Activiteitenbesluit, het bevoegd gezag dient in te stemmen met een eindsituatie (nul situatie) bodemonderzoek.

Bijlage H, behorende bij omgevingsvergunning nr. 694131

H. Overigen

Voorwerpen op de openbare weg

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

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

Toevoegen bescheiden Omgevingsloket

Wij sluiten het dossier nog niet af in het omgevingsloket (OLO). Dit betekent dat u de nog ontbrekende of aanvullende bescheiden, etc. hieraan nog kunt toevoegen. Pas na afronding van de gehele project zullen wij het OLO-dossier afsluiten.

Bijlage I, behorende bij omgevingsvergunning nr. 694131

I. Specificatie becijferde leges

Opgegeven kosten inclusief b.t.w.	€ 22.869.000,-
Omgevingsvergunning, bouwactiviteit 2.3.1.1	€ 300.000,00
Extra welstandstoets 2.3.1.2	€ 177,25
Omgevingsvergunning, aanlegactiviteit 2.3.2	€ 177,25
Omgevingsvergunning, activiteit uitweg / inrit 2.3.9	€ 177,25
Strijdig gebruik (buitenplans groot) 2.3.3.3	€ 967,05
	€ 301.498,80