

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. **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. 658365

Aanvraag

Op 24 juli 2020 hebben wij van Amvest RCF Custodian B.V., Zeeburgerkade 1184, 1019 VK Amsterdam, een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van zes appartementencomplexen (295 appartementen) met parkeervoorzieningen, in- en uitritten, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde en aanlegwerkzaamheden (KPP deellocatie 3A) op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummers 6928, 6929 en 7031 (ged.), plaatselijk gemerkt Damsigt-locatie tussen Oosteinde, Johan David Zocherstraat en Nieuwe Havenstraat in Voorburg.

Korte beschrijving project

Het project, bekend onder KPP deellocatie 3A, bestaat uit de sloop van het Damsigt kantoorgebouw en de nieuwbouw van zes appartementengebouwen met in totaal 295 appartementen. Onder deze appartementengebouwen bevinden zich op maaiveldniveau de parkeergarages en fietsenstallingen. De parkeergarages worden ontsloten op de koppen van de appartementengebouwen. Rondom de nieuwe appartementengebouwen zal het terrein worden heringericht met openbare tuinrichting(en). Ook de verhoogd aangelegde binnentuinen zijn openbaar toegankelijk.



Luchtfoto ontwikkellocatie



Artist impression

Bodemingrepen

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

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 & Maken of veranderen van een uitweg

- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 658365 – Het realiseren van zes appartementencomplexen (295 appartementen) met parkeervoorzieningen, Damsigt-locatie tussen Oosteinde, Johan David Zocherstraat en Nieuwe Havenstraat in Voorburg

Voorgeschiedenis

Op 20 januari 2015 heeft de gemeenteraad een ontwikkelvisie voor Klein Plaspoelpolder vastgesteld, gevolgd door een spelregelkaart in september 2017. De spelregelkaart geldt als ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkelingen binnen Klein Plaspoelpolder mogen plaatsvinden.

Ook heeft de gemeenteraad op 7 juli 2020 een coördinatiebesluit genomen. Dit betekent dat alle afzonderlijke besluiten die benodigd zijn in het plangebied gezamenlijk ter inzage worden gelegd als ontwerpbesluiten. Belanghebbenden kunnen in één keer een zienswijze

indienen op alle gecoördineerde besluiten en na afloop van de inzagetermijn kan de gemeenteraad één besluit nemen over de vaststelling of verlening van alle stukken die ter inzage lagen. Na vaststelling / verlening staat beroep open bij de Raad van State, die de gecoördineerde besluiten als één besluit behandelt.

Op 7 juli 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer afgesloten (1765). Inmiddels is overeenstemming bereikt over onder meer het bouwplan, het aandeel sociale huurwoningen, de te voeren planologische procedure, het te betalen bedrag aan kostenverhaal, de overdracht van gronden ten behoeve van de aanleg openbare ruimte en de realisatie van het bouwplan en de onderlinge taakverdeling. Deze afspraken zijn vastgelegd in de "Anterieure overeenkomst Klein Plaspoelpolder Deellocatie 3A".

Vorbereidingsprocedure

Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op woensdag 31 augustus 2022 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling is gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op vrijdag 2 september 2022. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt.

Gedurende de periode van terinzagelegging konden tot en met donderdag 13 oktober 2022 zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag kenbaar worden gemaakt.

Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingekomen tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Deze zienswijze heeft echter niet geleid tot aanpassing van het ingediende bouwplan. In de zienswijzennota wordt inhoudelijk ingegaan op de ingebrachte zienswijze c.q. bezwaarpunten.

Gelet op de coördinatieregeling is het ontwerpbestemmingsplan "KPP Oosteinde 208 Voorburg" en aanverwante besluitvorming gelijktijdig ter inzage gelegd.

Beoordeling aanvraag – 1. activiteit BOUWEN

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 – Vluchtroutes

Overeenkomstig artikel 2.101, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

Overeenkomstig artikel 2.104, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 is een vluchtroute vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment waarin de vluchtroute begint een extra beschermde vluchtroute, tenzij die uitgang direct grenst aan het aansluitende terrein.

Overeenkomstig artikel 2.104, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 voert de in het eerste lid bedoelde vluchtroute niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint. Dit geldt niet bij de toegang van een woonfunctie die recht tegenover de toegang ligt van de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

Het bouwplan voldoet niet overal rechtstreeks aan artikel 2.104, tweede lid, maar voorziet volgens de (brandtechnisch) adviseur van de aanvrager in een gelijkwaardige oplossing. Hiervoor heeft adviesbureau LBP Sight een de volgende motivatie opgesteld in rapport: "DO beoordeling brandveiligheid", kenmerk R073438ab_2094F9Q_bm_DO Beoordeling brandveiligheid, d.d. 27-11-2020:

Vanuit de meeste woningen kan langs ten minste twee routes naar openbare weg worden gevlucht via de gemeenschappelijke verkeersruimten. Echter zijn er een aantal woningen aan het einde van de gemeenschappelijke verkeersruimte waar, over een beperkte afstand, maar één richting op gevlucht kan worden. Het betreft in iedere situatie maximaal 2 woningen die op het doodlopende einde ontsluiten. In deze situaties wordt voor een andere woningvoordeur langs gevlucht. Dit is conform het Bouwbesluit 2012 niet toegestaan. Om een gelijkwaardige veiligheid te realiseren worden deze woningvoordeuren voorzien van vrijloopdrangers (gemonteerd aan de gangzijde van de deur). De aansturing van de vrijloopdrangers gebeurt middels een melder aan de gangzijde die wordt uitgevoerd conform NEN 2535. De vrijloopdrangers hebben als voordeel dat deze in het dagelijks gebruik geen belemmering vormen. Hiermee is de betrouwbaarheid van de dranger groter omdat het risico dat deze door de gebruiker onklaar wordt gemaakt aanzienlijk kleiner dan bij een 'gewone' dranger. Op basis hiervan wordt naar ons inziens een gelijkwaardige veiligheid voor het doodlopende einde gerealiseerd.

Na akkoord hiervan door de Veiligheidsregio Haaglanden kan hiermee worden ingestemd en wordt in het bouwplan voorzien in een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 2.101, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid – Inrichting vluchtroutes

Overeenkomstig artikel 2.101, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

Overeenkomstig artikel 2.107, tiende lid, van het Bouwbesluit 2012 is, indien op een trap in totaal meer dan 600 m² vloeroppervlakte aan verblijfsgebied is aangewezen, de breedte van de trap ten minste 1,2 m.

Het bouwplan voldoet voor wat betreft de noodtrappenhuizen, met een trapbreedte van minimaal 0,90 meter, niet aan artikel 2.107, tiende lid, maar voorziet volgens de (brandtechnisch) adviseur van de aanvrager in een gelijkwaardige oplossing. Hiervoor heeft adviesbureau LBP Sight een de volgende motivatie opgesteld in rapport: "DO beoordeling brandveiligheid", kenmerk R073438ab_2094F9Q_bm_DO Beoordeling brandveiligheid, d.d. 27-11-2020:

Volgens het Bouwbesluit moet de trapbreedte van de trappen minimaal 1,2 meter bedragen, wanneer meer dan 600 m² aan woonfuncties is aangewezen op de trappen. In de beschouwde situatie hebben alle hoofdtrappenhuizen (nabij de liften) een trapbreedte van ten minste 1,2 meter. De noodtrappenhuizen hebben een vrije doorgang van minimaal 0,9 meter en voldoen dus niet aan de breedte van 1,2 meter. Naar onze mening is dit ook niet nodig. Deze trappen hebben een doorstroomcapaciteit van 40 personen per minuut³. In de meest ongunstigste situatie (U-shape) zijn er per bouwlaag zes woningen op een noodtrappenhuis aangewezen. Op basis van de omvang van de woningen achten wij een maximale bezetting van zes personen per woningen ruim voldoende. Hiermee wordt naar ons inzien met een vrije doorgang van 0,9 meter voor de noodtrappenhuizen een gelijkwaardige veiligheid gerealiseerd.

Na akkoord hiervan door de Veiligheidsregio Haaglanden kan hiermee worden ingestemd en wordt in het bouwplan voorzien in een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 2.107, tiende lid, van het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid - Buitenberging

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

Overeenkomstig artikel 4.31, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 heeft een woonfunctie als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

Het bouwplan voldoet niet rechtstreeks aan artikel 4.31, eerste lid, maar voorziet in een gelijkwaardige oplossing door een combinatie van gemeenschappelijke fietsenbergingen en interne bergruimte binnen de woonfunctie zelf. Voor deze gelijkwaardige oplossing heeft architect OZ een rapport opgesteld "Gelijkwaardigheid buitenberging-fietsenstalling", kenmerk 18-645RB, d.d. 27-11-2020. In dit rapport, waarvan de Gemeente Leidschendam-Voorburg vooraf de minimale kaders voor gelijkwaardigheid heeft bepaald, wordt beschreven hoe met gelijkwaardige voorzieningen voldaan kan worden aan de gestelde prestatie-eisen.

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

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 2012*

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

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

Bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel b)

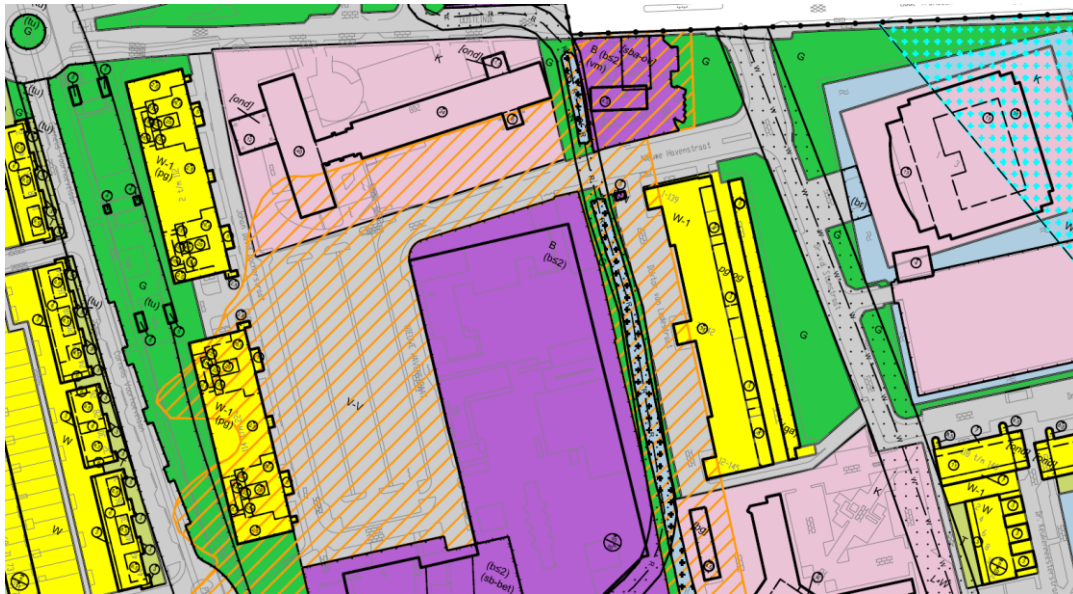
De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de bouwverordening Leidschendam-Voorburg voor zover die van toepassing zijn op de aanvraag.

Bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel c)

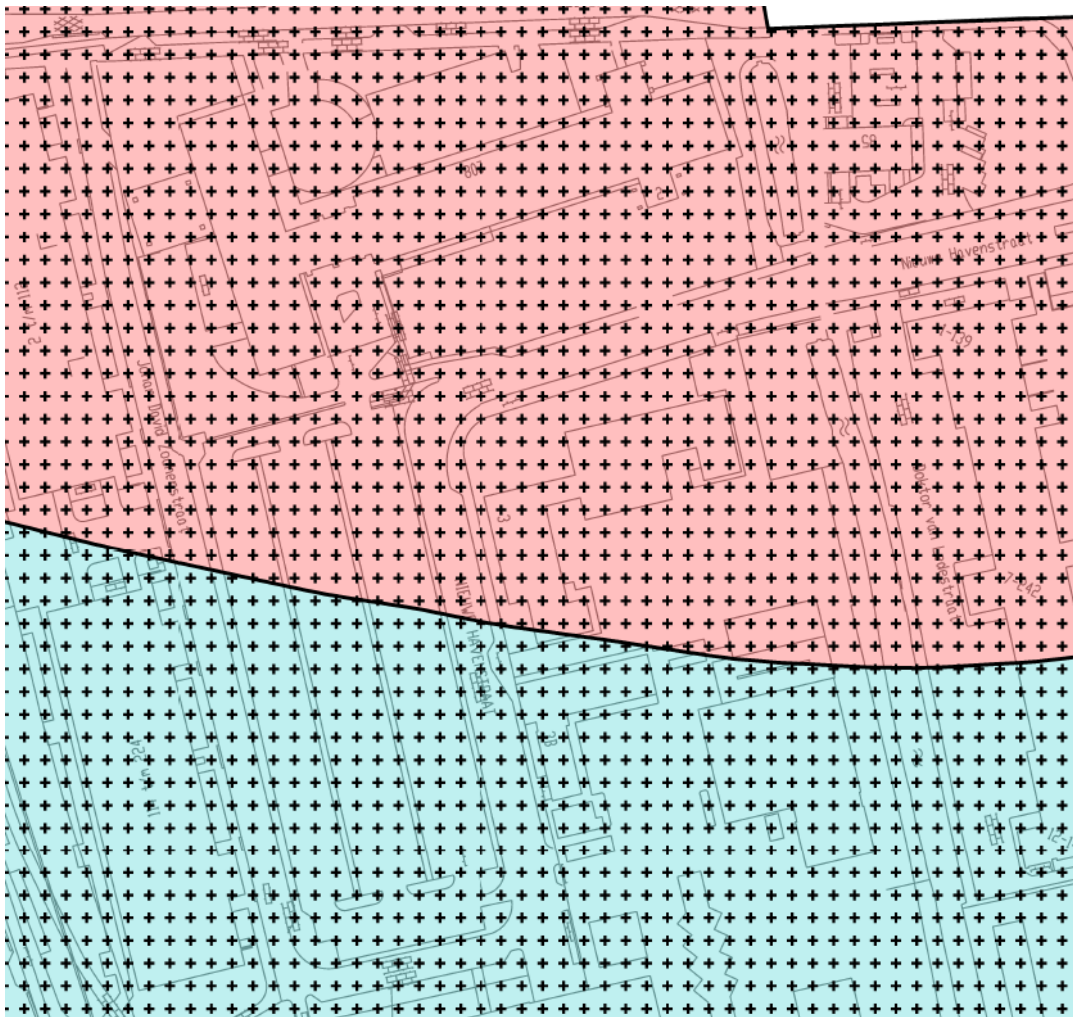
De aanvraag is in beginsel in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt".

Op de betreffende percelen rusten de bestemmingen:

- Kantoor – artikel 9
- Verkeer – Verblijfsgebied – artikel 15
- Waarde - Archeologie 5 – artikel 23
- Waarde - Archeologie 6 – artikel 24



Fragment verbeelding – Bestemmingsplan Nieuw Damsigt



Fragment verbeelding Archeologie – Bestemmingsplan Nieuw Damsigt

Kantoor

Overeenkomstig artikel 9.1.1 zijn de voor “Kantoor” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. een onderdoorgang uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- c. bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- d. een parkeergarage uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- e. een ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage ondergronds';
- f. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
met de daarbij behorende:
- g. erven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. ontsluitingswegen;
- k. paden en verhardingen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. waterlopen en waterpartijen.

Overeenkomstig artikel 9.2.2 gelden voor het bouwen van (hoofd-)gebouwen de volgende regels:

- a. (hoofd-)gebouwen 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;
- c. voor zover de in sublid 9.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor "vrijwaringszone-straatpad" en/of 'geluidzone - industrie', is daarbij tevens het bepaalde in artikel 30 van toepassing.

Het ingediende bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan “Nieuw Damsigt” qua gebruik. Daarnaast worden appartementengebouwen opgericht buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en voldoen deze aan de in artikel 9.2.2 gestelde bouwregels.

Verkeer – Verblijfsgebied

Overeenkomstig artikel 15.1.1 zijn de op de verbeelding voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. buurtonsluitingswegen;
- b. parkeervoorzieningen, met uitzondering van op de verbeelding aangegeven gronden met de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' (-p);
- c. voet- en fietspaden;
- d. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing met de bestemming Wonen en bestemming Wonen - 1 als bedoeld in artikel 17 respectievelijk artikel 18;
- e. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';

- f. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
 - g. een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- met de daarbij behorende:*
- h. bermen;
 - i. duikers en oeeververbindingen;
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. speeltoestellen;
 - m. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
 - n. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
 - o. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
 - p. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - q. waterlopen en waterpartijen.

Overeenkomstig artikel 15.2.1 mogen op, dan wel in, deze gronden ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer;
- b. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Overeenkomstig artikel 15.2.2 gelden voor het bouwen als bedoeld in sublid 15.2.1 de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen dan wel bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer, de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 28.

Het ingediende bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" qua gebruik. Daarnaast worden appartementengebouwen opgericht buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en voldoen deze aan de in artikel 15.2.2 gestelde bouwregels.

Waarde - Archeologie 5

Overeenkomstig artikel 23.1.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 23.4.1 is het verboden om op of in de gronden als bedoeld in lid 23.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Overeenkomstig artikel 23.4.2 is het verbod als bedoeld in sublid 23.4.1, niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 23.2 sub a, b en c in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m² en waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. de werkzaamheden zoals bedoeld in sublid 23.4.1 onder f worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

Omdat de bodemingrepen qua omvang meer bedragen dan de in artikel 23.4.2 genoemde uitzonderingen is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, voor zover gelegen in de op de verbeelding aangegeven zone "Waarde – Archeologie 5".

Waarde - Archeologie 6

Overeenkomstig artikel 24.1.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 24.4.1 is het verboden om op of in de gronden als bedoeld in lid 24.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Overeenkomstig artikel 24.4.2 is het verbod als bedoeld in sublid 24.4.1, niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 24.3 sub a, b en c in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1000 m² en waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 1 m beneden maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. de werkzaamheden zoals bedoeld in sublid 23.4.1 onder f worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

Omdat de bodemingrepen qua omvang minder bedragen dan de in artikel 24.4.2 genoemde uitzonderingen is geen omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, voor zover gelegen in de op de verbeelding aangegeven zone "Waarde – Archeologie 6".

Bestemmingsplan KPP Oosteinde 208 Voorburg

Naar aanleiding van de op 20 januari 2015 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelvisie voor Klein Plaspoelpolder is voor het betreffende perceel het (ontwerp) bestemmingsplan "KPP Oosteinde 208 Voorburg" opgesteld. Zie fragment verbeelding op volgende pagina.

Op het betreffende perceel rusten nu de bestemmingen:

- Groen – artikel 3
- Wonen - 1 – artikel 4
- Waarde – Archeologie 3 – artikel 5

Het ingediende bouwplan voor het realiseren van zes appartementencomplexen (295 appartementen) met parkeervoorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in overeenstemming met de voorschriften van het bestemmingsplan "KPP Oosteinde 208 Voorburg".



Fragment verbeelding – Bestemmingsplan KPP Oosteinde 208 Voorburg

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)

De welstands- en monumentencommissie heeft het plan in diverse vergaderingen behandeld. Uiteindelijk heeft de commissie in haar vergadering van 17 mei 2022 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

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

Beoordeling aanvraag – 2. activiteit UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN BOUWWERK ZIJNDE

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.11 van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2:11, eerste lid)

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt geweigerd, indien het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de uit te voeren grondwerkzaamheden is gelegen in het bestemmingsplan "KPP Oosteinde 208 Voorburg" in de (dubbel)bestemming "Waarde – Archeologie 3" (artikel 5)

Waarde – Archeologie 3

Overeenkomstig artikel 5.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 5.3.1, lid a, heeft de aanvrager een rapport overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

Overeenkomstig artikel 5.3.1, lid b, wordt de onder a genoemde archeologische waarde door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade aan de archeologische waarde kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:

1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse voor de Archeologie in acht worden genomen.

Overeenkomstig artikel 5.4.1, lid a, is het ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden in artikel 5.1 niet toegestaan om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;

2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Overeenkomstig artikel 5.4.1, lid b, is het bepaalde in lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:

1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 5.3, sub a en b in acht is genomen;
2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
3. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
7. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
8. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

Overeenkomstig artikel 5.4.2 wordt de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden integraal onderdeel uitmaken van een bouwplan waarbij de voorwaarden als genoemd in artikel 5.3 in acht zijn genomen;
- b. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden ten behoeve van het voorkomen van mogelijke schade aan archeologische waarden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;

5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

Omdat de bodemingrepen qua omvang meer bedragen dan de in artikel 5.4.1, lid b, genoemde uitzonderingen is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

Archeologisch onderzoek en advies

Met het oog op de beoogde ingrepen en het opstellen van het vigerend bestemmingsplan zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hadden tot doel inzichtelijk te maken of er in het plangebied sprake is (of kan zijn) van archeologische resten of cultuurhistorische waarden die door de ingrepen verstoord dreigen te worden en, indien mogelijk, om uitspraken te doen over de waarde hiervan (fysieke en inhoudelijke kwaliteit, zeldzaamheid en gaafheid).

Ter plaatse van het vigerende bestemmingsplan zijn hiervoor de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Transect-rapport 1627, versie 1.1 - Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO), d.d. 13-03-2018
- Transect-rapport 2861, versie 1.2 - Een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende en karterende fase, d.d. 04-09-2020

Op basis van het archeologisch vooronderzoek zijn een aantal conclusies te trekken. Er is vastgesteld dat het plangebied zich op een strandwal bevindt. Van de strandwal zijn zowel strandafzettingen als duinafzettingen aangetroffen. In 21 van de 36 boringen is sprake van een humeuze top in het duinzand. Bovendien is het duin- en strandzand grotendeels afgedekt met een veenpakket, wat indicatief is voor de mate van intactheid van het zand. Het zand bevindt zich op een diepte tussen 130 en 285 cm -Mv (0,7 á 2,3 m -NAP).

Er zijn in de boringen geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van het kanaal van Corbulo waargenomen. Deze bevindt zich (indien aanwezig) waarschijnlijk ten noorden van boring 1. Gezien de mate van intactheid van het strandwallenlandschap en de aanwezigheid van een vegetatieniveau in de top van het duinzand is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van resten uit de periode Neolithicum – Bronstijd. Voor het noorden van het plangebied geldt een verwachting voor het aantreffen van het kanaal van Corbulo, al is de aanwezigheid niet geheel zeker.

Gezien de diepte van het duinzand wordt geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren op die plaatsen waar dieper ontgraven wordt dan 130 cm -Mv. Op basis van de huidig bekende ontgravingsdiepten heeft dit advies betrekking op de bouwvlakken van de nieuwbouw (circa 10100 m²), voor zover hier dieper wordt ontgraven dan 130 cm -Mv. De ligging van deze advieszone is opgenomen op de advieskaart in bijlage 7 van het betreffende rapport.

Wanneer blijkt dat ook in het overig deel van het terrein dieper dan 130 cm -Mv wordt ontgraven, wordt geadviseerd om ook hier een vervolgonderzoek uit te voeren.

Het vervolgonderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een karterend en eventueel waarderend onderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P). Voor een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen nodig, waarin de randvoorwaarden van dit onderzoek zijn vastgelegd. Dit PvE moet voor de start van de werkzaamheden zijn beoordeeld en goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Omdat het terrein archeologisch nog niet definitief en volledig gewaardeerd is, kan het effect van het bouwplan op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet worden vastgesteld.

Beoordeling en vervolgonderzoek

Gelet op voornoemde heeft de Gemeente Leidschendam-Voorburg zich op het standpunt gesteld dat voorafgaande aan de bodem- c.q. grondwerkzaamheden een waarderend proefsleuvenonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) dient plaats te vinden, waarbij de huidige (kantoor) bebouwing in eerste instantie tot aan het maaiveld c.q. bovenzijde fundering / kelder mag worden gesloopt.

Omdat pas na sloop van de bestaande (kantoor)bebouwing het waarderend proefsleuvenonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) kan worden uitgevoerd, heeft de gemeente ingestemd met het verzoek om het waarderend proefsleuvenonderzoek als voorwaarde te verbinden aan de omgevingsvergunning.

Aanvrager is zich hierbij bewust van de mogelijke scenario's en risico's bij eventuele archeologische vondsten in het plangebied. Aanvrager realiseert zich dat bij het aantreffen van behoudenswaardige vindplaatsen de gemeente Leidschendam-Voorburg kan besluiten deze vindplaats veilig te stellen middels opgraving en accepteert hiervan de eventuele gevolgen.

Overweging, advies en voorwaarden

Het advies, zoals verwoord in Transect-rapport 2861, versie 1.2 - Een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende en karterende fase, d.d. 04-09-2020, om een waarderend proefsleuvenonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren wordt door ons overgenomen met in achtname van onderstaande:

- Omdat het terrein archeologisch nog niet definitief en volledig gewaardeerd is kan het effect van de bestemmingswijziging op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet volledig worden vastgesteld. Dit vormt een risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Hiervan is de aanvrager zich bewust;

- Voor het initiatief dient een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) genomen te worden, namelijk het uitvoeren van een waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek;

Gelet op voornoemde achten wij het in dit geval redelijk in te stemmen met het verzoek om het waarderend proefsleuvenonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en pas uit te voeren na sloop van de bestaande (kantoor)bebouwing tot aan het maaiveld c.q. bovenzijde fundering / kelder.

Het waarderend proefsleuvenonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) dient conform een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en Plan van Aanpak (PvA) te worden uitgevoerd.

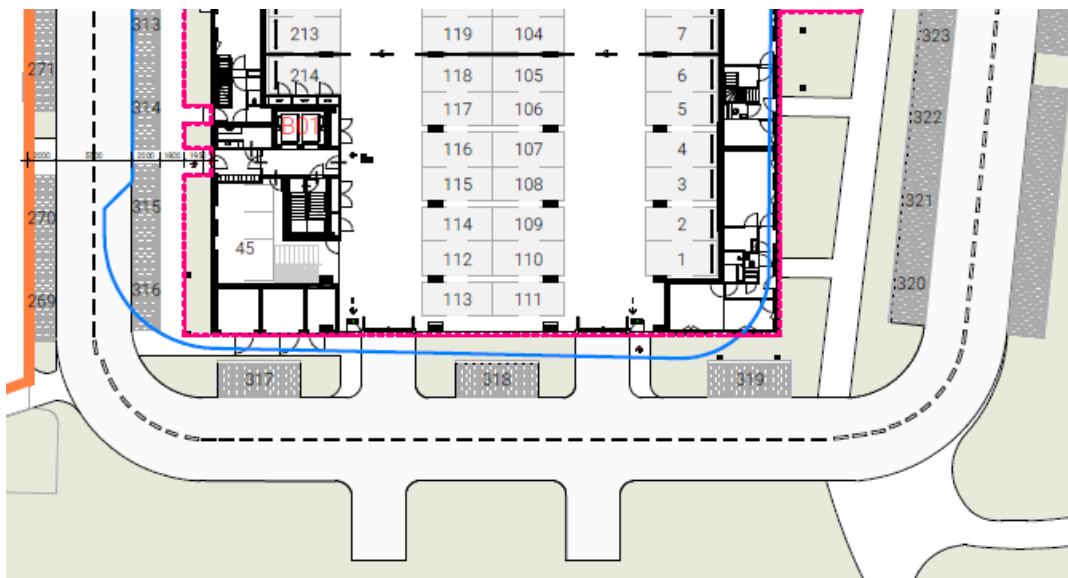
Conclusie

Gelet op het voornoemde kan gesteld worden dat de aanvraag, onder het stellen van strikte archeologische voorwaarden in de omgevingsvergunning met betrekking tot het uitvoeren van bodemingrepen, in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "KPP Oosteinde 208 Voorburg".

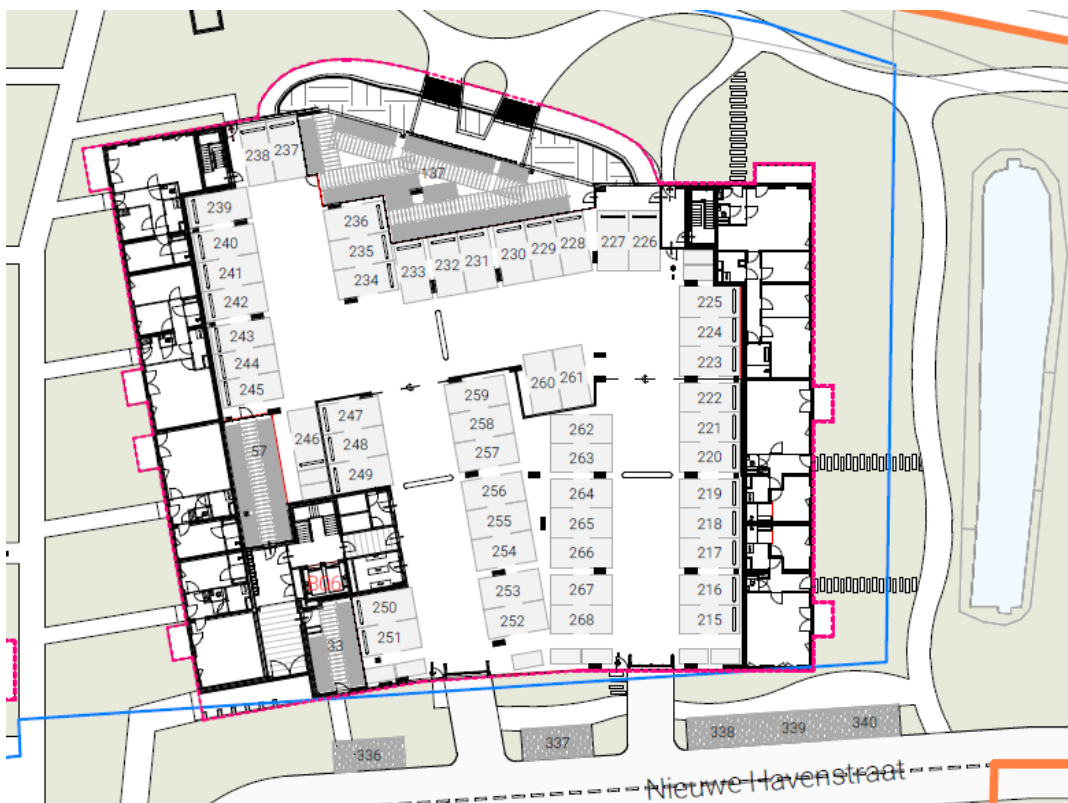
In bijlage F. Voorwaarden m.b.t. archeologie hebben wij voorwaarden opgenomen ten aanzien van bodem- en bouwactiviteiten.

Beoordeling aanvraag – 3. 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.



Inrichtingsplan in- en uitrit Bouwblok 1



Inrichtingsplan in- en uitrit Bouwblok 6

Weigeringsgronden (artikel 1:8)

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

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

Verbodsbepaling (artikel 2:12, eerste lid)

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

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

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

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

Bestemmingsplan (artikel 2:12, zesde lid)

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

De aanvraag is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "KPP Oosteinde 208 Voorburg".

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 positief beoordeeld door de afdeling Stadsbeheer en de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling / cluster Mobiliteit en de Brandweer. Gelet hierop kan worden ingestemd met de aanleg van de in- en uitritconstructies ter plaatse van bouwblok 1 en bouwblok 6.

In bijlage G. Aanleg in- en uitritconstructie hebben wij voorwaarden opgenomen ten aanzien van de aanleg van de in- en uitritconstructie.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en b, van de Wabo en artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12, eerste lid, Algemene plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg, besluiten wij:

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

1. aan Amvest RCF Custodian B.V., omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' te verlenen voor het realiseren van zes appartementencomplexen (295 appartementen) met parkeervoorzieningen, in- en uitritten, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde en aanlegwerkzaamheden (KPP deelloot 3A) op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummers 6928, 6929 en 7031 (ged.), Damsigt-locatie tussen Oosteinde, Johan David Zocherstraat en Nieuwe Havenstraat in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen;
2. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het bouwveiligheidsplan (UITVOERINGSFASE), met bijbehorende bouwplaatsinrichting-tekening, is goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van bouw- en/of constructieve werkzaamheden dienen te worden aangeleverd (zie bijlage C);
3. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende constructie-technische bescheiden (UITVOERINGSFASE) door ons college zijn goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
 - 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), voor zover van toepassing;
 - f. stabiliteits- en gewichtsberekeningen;
 - g. constructieve tekening(en) en berekening(en) van kraanfundaties;
 - h. constructieve tekeningen en berekeningen van de betonconstructies, inclusief wapening;
 - 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;
 - q. resultaten van de zandzakslingerproef c.q. glasparelproef m.b.t. beglazing(en) in borstwering- en/of balkonconstructies;
 - r. brandwerende coating dient aangebracht te worden conform "[Kwaliteitsrichtlijnen applicatie brandwerende coating](#)", publicatie van Bouwen van Staal, voor zover van toepassing;
4. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende bouwtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
- a. de kleuren van het voegwerk in de metselwerkvlakken aan de hand van proefmuren;
 - b. details m.b.t. de binnenwanden en schachten (aansluitingen en doorvoeren);
 - c. certificaten waaruit blijkt dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;
 - d. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport R073438ab_2082443_mkl_Beoordeling bouw fysica, akoestiek en duurzaamheid, d.d. 27-11-2020, van LBP Sight;

KOMO-attesten

- 1. KOMO-attest van de (prefab) gevelelementen;
 - 2. KOMO-attest van de (prefab) dakelementen;
 - 3. KOMO-attest van de (akoestische) beglazingen;
 - 4. KOMO-attest van de akoestische plafonds in de gemeenschappelijke verkeersruimten;
 - 5. KOMO-attest van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar welke soort, type, dikte en λ -waarde wordt toegepast;
 - 6. Indien toegepast KOMO-attest(en) van geluidwerende geluidroosters in toegangsdeuren van de verblijfsruimten, waaruit het volgende blijkt:
 - de vereiste afvoercapaciteit in dm^3/s ;
 - de vereiste geluidwering;
 - het vereiste dat het geluidsrooster niet afsluitbaar is;
 - de maximale spleethoogte(n) volgens leverancier van de toegangsdeuren van de verblijfsruimten;
5. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende brandtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken

voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:

- a. productcertificaat van de toe te passen panieksluitingen c.q. paniekbeksluiting;
- b. productcertificaat van het toe te passen brandwerende rolscherm in de parkeergarage(s);
- c. nadere brandtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport R073438ab_2094F9Q_bm_DO Beoordeling brandveiligheid, d.d. 27-11-2020, van LBP Sight;
- d. Programma van Eisen brandmeldinstallatie;
- e. Programma van Eisen ontruimingsalarminstallatie;

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;
6. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende installatietechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
1. leidingplan riolering (HWA en DWA), uitvoeringsfase;
 2. leidingplan mechanische ventilatie, uitvoeringsfase;
7. dat de in blok 1, blok 5 en blok 6 (U-shape gebouw) aan te brengen afschermende akoestische voorzieningen uitgevoerd dienen te worden overeenkomstig hoofdstuk 4.2 en bijlage IV van rapport R001_02_0734398ad_Akoestisch onderzoek wegverkeer, d.d. 16-03-2023, van LBP Sight;
8. dat gedurende het bouwproces ten behoeve de controletoeets van de Energieprestatie, foto's van de thermische schil en de installaties ter goedkeuring worden aangeleverd (zie bijlage D);
9. dat na gereedmelding van het werk door een door de afdeling Handhaving aanvaarde deskundige instantie of persoon, in het bijzijn van een inspecteur van de afdeling Handhaving, de navolgende metingen dienen te worden verricht:
- a. 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.

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

- 10. in te stemmen met het verzoek om het waarderend proefsleuvenonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren na het doorlopen van de bestemmingsplansprocedure en pas uit te voeren na sloop van de bestaande (kantoor)bebouwing tot aan maaiveld c.q. bovenzijde fundering / kelder;
- 11. dat het waarderend proefsleuvenonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uitgevoerd dient te worden conform het door het bevoegd gezag goedgekeurde Programma van Eisen (PvE) en Plan van Aanpak (PvA);
- 12. aan Amvest RCF Custodian B.V., onder voorwaarden omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde' te verlenen voor het aanleggen van parkeervoorzieningen en het uitvoeren van sloop-, aanleg- en bodemactiviteiten, Damsigt-locatie tussen Oosteinde, Johan David Zocherstraat en Nieuwe Havenstraat in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage F genoemde voorwaarden en verplichtingen;
- 13. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de buitenruimte (taluds, buitentrappen en (verhoogde) binnentuinen) aan te vangen voordat het inrichtingsplan en het beplantingsplan door ons college zijn goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd.

3. Maken of veranderen van een uitweg, artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12, eerste lid, Algemene plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg:

- 14. aan Amvest RCF Custodian B.V., omgevingsvergunning voor de activiteit voor de activiteit 'Maken of veranderen van een uitweg, geen bouwwerk zijnde' te verlenen voor het aanleggen van een in- en uitritten, Damsigt-locatie tussen Oosteinde, Johan David Zocherstraat en Nieuwe Havenstraat in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de bijlage G genoemde voorwaarden en verplichtingen;

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

Glenn Boere

Afdelingshoofd Klantcontactcentrum

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 658365

A. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 – ALGEMEEN

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

Artikel 1.16 – Zorgplicht

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

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

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

Artikel 1.23 – Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.25 – Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

- ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
- de aanvang van het heien van funderingspalen, waaronder ook de proefpalen, ten minste twee werkdagen van te voren per telefoon;
- de aanvang van het aanbrengen c.q. intrillen van damwanden, ten minste twee werkdagen van te voren per telefoon;
- de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste twee werkdagen van te voren per telefoon;
- voorgenomen storten van beton, ten minste één werkdag van te voren per telefoon;

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

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

Voor het doorgeven van de start van diverse onderdelen zoals hiervoor aangegeven kunt u terecht bij de heer F. van der Hulst van de afdeling Handhaving, telefoonnummer 070 - 300 9522.

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.

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

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

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

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

Artikel 8.4 – Trillingshinder

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

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

Artikel 8.5 – Stofhinder

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

Artikel 8.6 – Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Artikel 8.8 – Afvalscheiding

Lid 1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopaafval deugdelijk wordt gescheiden.

Lid 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 658365

B. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012

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

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.

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

In hoofdstuk 2.7 Bouwconstructies bij brand van rapport 19427900_Uitgangspunten-rapport, d.d. 16-07-2020, van Aveco de Bondt is het volgende vermeld:

De brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van een bouwconstructie dient 120 minuten te zijn.

In hoofdstuk 5.1 Brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van rapport R073438ab_2094F9Q_bm_DO Beoordeling brandveiligheid, d.d. 27-11-2020 van LBP Sight is het volgende vermeld:

De brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de constructie van woonblok 1 tot en met 5 moeten ten minste 120 minuten bedragen omdat de hoogste vloer van een verblijfsgebied boven de 13 meter boven meetniveau is gelegen. Voor de U-shape geldt een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van ten minste 90 minuten (hoogste vloer tussen 7 en 13 meter boven meetniveau). Daarnaast geldt dat vloeren

waarover vluchtroutes voeren niet binnen 30 minuten mogen bezwijken bij een brand in een ander brandcompartiment.

Gelet op de beide rapporten, waarin wordt beschreven dat de brandwerendheid van de hoofddraagconstructie minimaal 120 minuten (woonblok 1 t/m 5) respectievelijk 90 minuten (woonblok 6) dient te bedragen, 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' met inachtneming van de bijlage E vermelde 'Checklists brandwerende applicatie'.

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 en adviseren u dringend advies om geen elektrische voertuigen en/of laadpalen in deze parkeergarage te plaatsen. Zoals bij u bekend hebben wij in het traject van beoordeling van uw aanvraag meerdere keren onze zorgen uitgesproken m.b.t. de ontruiming van het appartementengebouw bij een ontwikkelde brand in de parkeergarage. Hierbij dient mogelijk uitgegaan te worden van een uitbrandscenario met mogelijk grote economische en maatschappelijke schade.
- Gelet op voornoemde wordt specifieke aandacht gevraagd voor het rapport van het Instituut Fysieke Veiligheid_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 en gesloten brandschermen.

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</i>	<i>beschermde vluchtroute</i>	<i>overig</i>	<i>extra beschermde</i>	<i>beschermde vluchtroute</i>	<i>overig</i>	<i>extra beschermde</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 de appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 5.2 van rapport R073438ab_2094F9Q_bm_DO Beoordeling brandveiligheid, d.d. 27-11-2020, van LBP Sight.

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. *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, die bereikbaar zijn voor inbraak, dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

4. *Bescherming 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.

De toe te passen dichte geveldelen, beglazing, kier- en naaddichtingen, kozijnen, ramen en deuren in alle woningtype dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals vermeld in hoofdstuk 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten in rapport R073438ab_2082443_mkl_Beoordeling bouwfysica, akoestiek en duurzaamheid, d.d. 27-11-2020, van LBP Sight.

Aandachtspunten

Specifieke aandacht wordt gevraagd voor het type toe te passen beglazing. Deze moet voor een voldoende geluidwering, overeenkomstig bovengenoemd rapport, een RA-labwaarde voor wegverkeer van ten minste 29 dB bezitten. Met triple beglazing is dit haalbaar.

Omdat voornoemde niet als zodanig “duidelijk” en “gespecificeerd” is uitgewerkt in de geveltekeningen, principedetails en renvooi heeft dit geleid tot het maken van extra opmerkingen op de betreffende stukken.

5. *Bescherming 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 warmwatertoestel, een installatie voor verhoging van waterdruk of een lift in een niet-

gemeenschappelijke verblijfsruimte van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een volgens [NEN 5077](#) bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.

De liftinstallaties dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals vermeld in hoofdstuk 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties in rapport [R073438ab_2082443_mkl_Beoordeling bouwfysica, akoestiek en duurzaamheid, d.d. 27-11-2020](#), van LBP Sight.

Aandachtspunten

Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de montage van de liftmotor. Deze moet, overeenkomstig bovengenoemd rapport, bevestigd worden aan een schachtwand die niet grenst aan een woning. Bij voorkeur met een flexibele bevestiging door toepassing van het CDM elevator-fix-systeem. Dit geldt ook voor de liftgeleiderails. Als de liftwanden allemaal grenzen aan een woning moet de liftmotor bevestigd worden aan de wand die niet aan een verblijfsruimte grenst.

Geconstateerd is dat in een aantal gevallen de liftgeleiderails (en liftmotor) gesitueerd is aan de zijde van een verblijfsruimte. Dit betekent dat hier extra geluidwerende voorzieningen vereist zijn.

Nader ter goedkeuring aan te leveren bescheiden:

- Lifttekening met uitwerking van de te treffen geluidwerende voorzieningen, daar waar de liftgeleiderails (en liftmotor) gesitueerd is aan de zijde van een verblijfsruimte.

6. *Bescherming 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, tweede lid, Bouwbesluit 2012 veroorzaakt een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmteterugwinning in een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte van de gebruiksfunctie een volgens [NEN 5077](#) bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste de in tabel 3.7 aangegeven waarde.

De mechanische ventilatiesystemen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals vermeld in hoofdstuk 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties in rapport [R073438ab_2082443_mkl_Beoordeling bouwfysica, akoestiek en duurzaamheid, d.d. 27-11-2020](#), van LBP Sight.

Aandachtspunten

Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de montage van de ventilatie-unit. Deze mag, overeenkomstig bovengenoemd rapport, niet op een lichte scheidingswand worden gemonteerd, maar op een wand met een massa van ten minste 200 kg/m² (bijvoorbeeld

100mm beton of 120mm kalkzandsteen. Een alternatief is om de ventilatie-unit op een stoel te plaatsen en op de verdiepingsvloer + hechtende dekvloer te monteren, bij voorkeur met een trillingdemper. De stoel mag niet op de verend opgelegde dekvloer bevestigd worden.

Nader ter goedkeuring aan te leveren bescheiden:

- Montagetekening van de toe te passen ventilatie-unit met opgaaf wandtype en/of uitwerking vloermontage

7. *Beperking van galm (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 berekend in hoofdstuk 3.3 Beperking van galm in rapport R073438ab_2082443_mkl_Beoordeling bouwfysica, akoestiek en duurzaamheid, d.d. 27-11-2020, van LBP Sight.

Nader ter goedkeuring aan te leveren bescheiden:

- Plafondtekeningen van de toe te passen akoestische voorzieningen in de gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen

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 c.q. boven elkaar gelegen woonfuncties dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

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

Nader ter goedkeuring aan te leveren bescheiden:

- Type toe te passen geluidwerende deurroosters, voor zover van toepassing

Aandachtspunten - algemeen

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

Aandachtspunten – zwevende dekvloer

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

- Kantstroken met een dikte van ten minste 5 mm en een dynamische stijfheid van minimaal 100 MN/m³ moeten worden toegepast tussen de dekvloer en het opgaande werk. De kantstroken moeten minimaal 30 mm 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-
- Dragende binnenwanden op de draagvloer plaatsen, zwevende vloeren vervolgens tussen wanden aanbrengen.
- Schachtwanden niet op de zwevende vloer plaatsen.
- Leidingdoorvoeren niet zonder voorzieningen aanstorten. In mantelbuis en kantstrook aanbrengen.
- Harde vloerafwerkingen (parket, tegels e.d.) mogen het opgaande werk niet raken (ca. 10mm vrijhouden). Ook de plinten moeten worden vrijgehouden van de harde vloerafwerking.

Uitvoeringscontrole voor aanbrengen zwevende dekvloer

Voor het aanbrengen van de dekvloer dient er een controle door de afdeling Handhaving worden uitgevoerd, daar:

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

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

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

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

Op grond van artikel 3.21, vierde lid, Bouwbesluit 2012 vormt een constructie die de scheiding tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de specifieke luchtvolumestroom naar het verblijfsgebied, de toiletruimte of de badruimte, heeft een volgens [NEN 2690](#) bepaalde, specifieke luchtvolumestroom van ten hoogste $20 \cdot 10^{-6} \text{ m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{s})$.

De aan te brengen scheidingsconstructies in de sanitaire ruimten dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Aandachtspunten

- pas een vormvast, van een tochttring en een luikring voorzien, kruipluik toe;

- pas een goede luchtdichte meterkastbodem toe;
- zorg voor zorgvuldige afdichtingen van de doorvoeren door de bodem van de meterkast.

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 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.

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

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

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

Verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten en badruimten dienen minimaal aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in rapport 3295BRE-W2-P-RVE02E_Ventilatieberekening Blok 1 t/m 6, d.d. 23-12-2020, en rapport 3295BRE-W2-P-RVE08A_Ventilatieberekening woningtypes, d.d. 07-01-2021, van Techniplan adviseurs bv.

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform:

- tekeningboekje 3295BRE-W2-P-RVE03B_Luchtstromingen woningtypes plattegronden B1 t/m B6, d.d. 07-01-201

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

De nog in aan te leveren luchtverversingsberekeningen aan te geven hoogten van de spleten onder de deuren dienen gehaald te worden in de bewoonde situatie (dus als de vloerbedekking, e.d. aanwezig is).

Alle betrokken partijen uit de bouwkolom dienen op de hoogte te zijn van de eisen die gesteld worden aan de overstroomvoorzieningen (als de vloerbedekking e.d. gelegd is).

De bewoners dienen daarnaast op de hoogte gesteld te worden van het belang van de overstroomvoorzieningen; deze mogen niet geblokkeerd worden in de gebruiksfase door hoge vloerbedekking of het plaatsen van een tochtstrip.

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

11. Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6)

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

Op grond van artikel 3.32, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gemeenschappelijke verkeersruimte een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens [NEN 1087](#) bepaalde capaciteit van ten minste $0,5 \text{ dm}^3/\text{s}$ 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 dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in rapport 3295BRE-W2-P-RVE02E_Ventilatieberekening Blok 1 t/m 6, d.d. 23-12-2020, van Techniplan adviseurs bv.

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform:

- tekeningboekje 3295BRE-W2-P-RVE07B_Luchtstromingen gemeenschappelijke ruimten plattegronden B1 t/m B6, d.d. 07-01-2021

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.

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 $3,2 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte van die liftschacht.

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

De liftschachten dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in rapport 3295BRE-W2-P-RVE02E_Ventilatieberekening Blok 1 t/m 6, d.d. 23-12-2020, van Techniplan adviseurs bv.

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform:

- tekeningboekje 3295BRE-W2-P-RVE06B_Luchtstromingen stallingsruimten plattegronden B1 t/m B6, d.d. 07-01-2021

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, 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 parkeergarages dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in hoofdstuk 4.1 Ventilatie parkeergarage in rapport R073438ab_2082443_mkl_Beoordeling bouwfysica, akoestiek en duurzaamheid, d.d. 27-11-2020, van LBP Sight.

De nadere uitwerking hiervan uit te voeren conform:

- tekeningboekje 3295BRE-W2-P-RVE06B_Luchtstromingen stallingsruimten plattegronden B1 t/m B6, d.d. 07-01-2021

Aandachtspunten

- 100% van de vereiste ventilatiecapaciteit van de parkeergarages dient rechtstreeks van buiten te komen. Dit geldt ook voor de afvoer van binnenlucht.
- De natuurlijke ventilatie wordt ondersteund door stuwdrukventilatoren om dode punten in de parkeergarage te voorzien van verse lucht.

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

Op grond van artikel 4.21, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk voldoende bereikbare en toegankelijke ruimten.

Op grond van artikel 4.24, 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.

[Alle appartementengebouwen Blok 1 t/m Blok 6 dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in tekeningboekje 18-645RB_Bouwbesluitboek, d.d. 27-11-2020.](#)

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

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is en 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).

[Alle appartementengebouwen Blok 1 t/m Blok 6 dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in rapport R073438ab_2082443_mkl_Beoordeling bouwfysica, akoestiek en duurzaamheid, d.d. 27-11-2020, van LBP Sight.](#)

[Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de aansluiting van de scheidingswand tussen woning en parkeren op de begane grond, e.e.a. zoals bovenaan beschreven op pagina](#)

20 van rapport R073438ab_2082443_mkl_Beoordeling bouwfysica, akoestiek en duurzaamheid, d.d. 27-11-2020, van LBP Sight.

Voor de binnenspouwbladen, dragende wanden en lichte scheidingswanden geldt dat deze op de constructieve vloer staan. Isolatie wordt daartussen aangebracht. Dit zorgt voor een koudebrug. Door het aanbrengen van een strook Calsitherm (λ -waarde 0,1 w/mK) met een dikte van 50 mm tussen de betonvloer en de 120 mm kalkzandsteen buitengevel, dragende wanden en lichte scheidingswanden zal de koudebrug voldoen aan een temperatuurfactor van minimaal 0,65.

Nader ter goedkeuring aan te leveren bescheiden:

- Detail van de aansluiting scheidingswand op constructieve vloer met strook Calsitherm, o.g.

Aandachtspunten

1. Opnameprotocol Energieprestatie

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

2. Tussentijdse controle:

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

3. Eindcontrole

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

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

16. *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 dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

17. *Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.2)*

Op grond van artikel 6.7, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk met een voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie een veilige voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie.

Op grond van artikel 6.8, eerste lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een voorziening voor elektriciteit aan:

- a. [NEN 1010 bij lage spanning](#), en
- b. [NEN-EN-IEC 61936-1](#) en [NEN-EN 50522](#), bij hoge spanning.

[De aan te brengen energievoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

18. *Watervoorziening, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.3)*

Op grond van artikel 6.11, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk met een voorziening voor drinkwater of warmwater een voorziening voor drinkwater of warmwater die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt.

Op grond van artikel 6.12, eerste lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een voorziening voor drinkwater aan [NEN 1006](#).

[De aan te brengen drinkwatervoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

19. *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 [uitmondning 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 gelegeed en een [lucht- en waterdichtheid](#) die voldoen aan NEN 3215.

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

[De aan te brengen afvoervoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

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

- [rapport 3295BRE-K1-E-RVE002C_Uittreksel Technisch Installaties, d.d. 22-07-2020](#)
- [tekening 3295BRE-K1-V-EME001A_Opgave nutsvoorzieningen, d.d. 24-07-2020](#)

[Nader ter goedkeuring aan te leveren bescheiden:](#)

- [HWA- en DWA-rioleringsplan](#)

20. 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 brandmeldinstallatie in de parkeergarages dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

Omdat de totale gebruiksoppervlakte van de parkeergarages meer dan 1.000 m² bedraagt, dienen de parkeergarages voorzien te worden van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking, uitgevoerd conform NEN 2535. Op de brandmeldinstallaties moet een ontruimingsalarminstallatie, type B conform NEN 2575 worden aangesloten.

Omdat de stallingsgarage van blok 1 t/m 5 groter is dan 2.500 m² moet de brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie worden voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema. Er is geen doormelding vereist.

De parkeergarages worden voorzien van brandwerende rolschermen die bij calamiteiten zorgt voor extra brandcompartimentering. Deze brandwerende rolschermen dienen voorzien te worden van loopdeuren.

Advies Veiligheidsregio Haaglanden

De Veiligheidsregio Haaglanden heeft ons college (negatief) geadviseerd over de parkeergarages, waarbij is geconcludeerd dat de betreffende parkeergarages gebaseerd zijn op de minimale eisen c.q. maatregelen van het Bouwbesluit 2012 (geen afkeuringsgrondslag).

Vanuit brandveiligheidsoogpunt wordt dringend geadviseerd om aanvullende maatregelen te nemen om de parkeergarages brandveiliger te maken, mede gelet op de aanwezigheid van elektrische laadvoorzieningen in de parkeergarages. Dit is ook in een overleg nader toegelicht aan de ontwikkelaar, adviseur(s) en architect van het bouwplan, waarbij door de Veiligheidsregio Haaglanden geadviseerd is om te kiezen voor een effectief blussysteem (sprinklerinstallatie) in plaats van brandwerende rolschermen. Echter heeft de ontwikkelaar van het bouwplan besloten hier, mede vanuit financieel oogpunt, geen gevolg aan te geven.

Gelet op voornoemde maakt het advies van de Veiligheidsregio Haaglanden, kenmerk VRH 2020120939547, d.d. 22 december 2020, dan ook expliciet en integraal deel uit van ons besluit. Mede met als doel de verwachte afbreuk- en veiligheidsrisico's bij calamiteiten duidelijk inzichtelijk te maken en te benoemen.

Nader ter goedkeuring aan te leveren bescheiden:

- Programma van Eisen brandmeldinstallatie;

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 en adviseren u dringend advies om geen elektrische voertuigen en/of laadpalen in deze parkeergarage te plaatsen. Zoals bij u bekend hebben wij in het traject van beoordeling van uw aanvraag meerdere keren onze zorgen uitgesproken m.b.t. de (on)veiligheid van de parkeergarages en in relatie daarmee de ontruiming van

de appartementengebouwen bij een ontwikkelde brand in de parkeergarage(s). Hierbij dient mogelijk uitgegaan te worden van een uitbrandscenario met mogelijk grote economische en maatschappelijke schade.

- Gelet op voornoemde wordt specifieke aandacht gevraagd voor het rapport van het Instituut Fysieke Veiligheid_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 en gesloten brandschermen.

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

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

Op grond van artikel 6.23, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie met 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, vierde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in het eerste lid, die behoort bij een brandmeldinstallatie waarop artikel [6.20, zesde lid](#), van toepassing is, een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het [CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties](#).

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

De ontruimingsalarminstallatie in de parkeergarages dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Nader ter goedkeuring aan te leveren bescheiden:

- Programma van Eisen ontruimingsalarminstallatie;

22. 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.

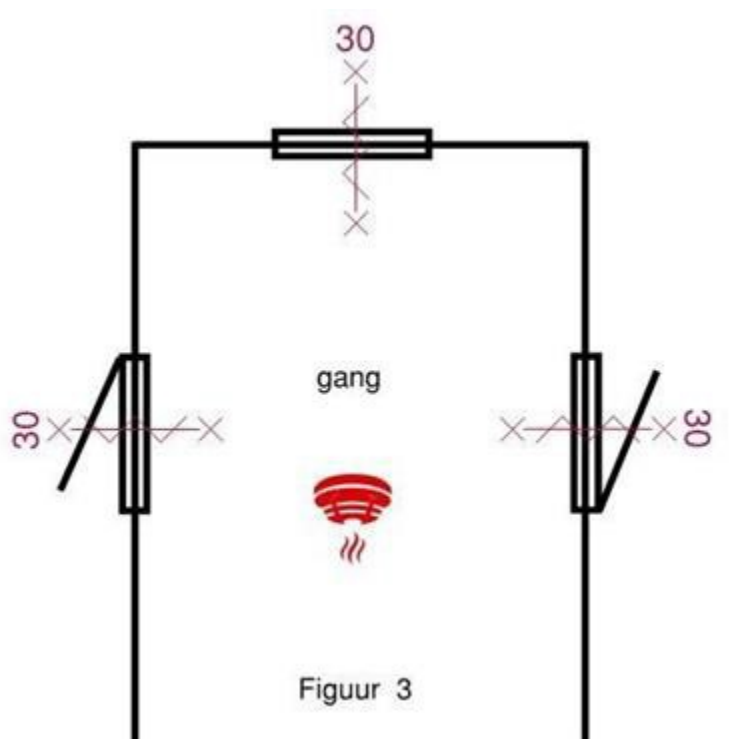
Op grond van artikel 6.26, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een beweegbaar constructieonderdeel in een inwendige scheidingsconstructie waarvoor een eis aan de weerstand tegen branddoorslag, weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of weerstand tegen rookdoorgang geldt, zelfsluitend.

De toegangsdeuren tot de appartementen (voor zover inwendig gesitueerd binnen de appartementengebouwen) en deuren in een inwendige scheidingsconstructie, waarvoor een eis aan de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of weerstand tegen rookdoorgang geldt, zijn zelfsluitend.

Aansturing

Indien gekozen wordt voor zgn. vrijloopdrangers, dan dient de aansturing van een vrijloopdranger te worden uitgevoerd zoals schematisch is aangegeven in figuur 3 hieronder en dient de vrijloopdranger te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Voor de automatische brandmelders moeten altijd rookmelders worden toegepast;
- De rookmelder moet aan NEN-EN 54-7 voldoen en moet zijn aangesloten op een elektriciteitsgroep van bijvoorbeeld de gangverlichting, maar niet op een elektriciteitsgroep van een woning;
- De maximum montage hoogte van de rookmelder conform tabel 7 NEN 2535;
- De afstand van de rookmelder tot de wand, waarin zich de desbetreffende deur(en) bevindt (bevinden), moet ten minste 0,5 m en mag ten hoogste 2,5 m bedragen.
- Bij een storing in de installatie (kortsluiting, draadbreek, uitname detector e.d.) moet de desbetreffende te sturen vrijloopdeurdranger automatisch worden geactiveerd;
- De vrijloopdeurdranger is gemonteerd aan de gangzijde waardoor een toezichthouder (BRW, BWT of VVE) de installatie kan inspecteren; De zelfstandige brandbeveiligingsinstallatie moet maandelijks visueel worden geïnspecteerd op een goede werking en moet jaarlijks worden onderhouden door een onderhoudsdeskundige.



23. *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 appartementengebouwen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

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

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

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

[Het onderhoud aan de appartementengebouwen dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in het bij de aanvraag ingediende rapport_Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012.](#)

25. *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\(s\) dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen en dienen te openen te zijn zonder gebruikmaking van een sleutel, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4.5 in rapport R073438ab_2094F9Q_bm_DO Beoordeling brandveiligheid, d.d. 27-11-2020, van LBP Sight.](#)

Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 658365

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. 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;

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;

2. Schriftelijke instemming Stedin met betrekking tot de voorgestelde bouwmethode in relatie tot de op het perceel aanwezige hogedruk gasleiding;
3. Een bewijs van notariële vastlegging van een nul-opname van de omliggende bouwwerken, alsmede een nul-opname van het aangrenzende openbare gebied en de terreininrichting;
4. Voorlichting omwonenden
 - a. de wijze van voorlichting naar omwonenden;

Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 658365

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. 658365

E. Checklists brandwerende applicatie

De checklist kent een indeling in de procesfasen van kwaliteitsborging:

- ontwerp / engineering;
- product;
- applicatie;
- oplevering na applicatie;
- oplevering en ingebruikname van het gebouw;
- inspectie en onderhoud;
- eigendom en beheer.

De checklist (per fase) is in de vragende vorm geformuleerd.

Checklist ontwerp / engineering

- is de kritieke staaltemperatuur (per constructie-onderdeel of generiek) berekend conform NEN-EN 190 + NB, NEN-EN 191-1-2 (buitengewone belastinggeval brand) en NEN-EN 193-1-2 (brandwerendheid staalconstructies) of op basis van een veilige default (bijv. het BmS-rapport 'Veilige warden voor de kritieke staaltemperatuur bij ontwerp en aanbesteding)?
- voldoet de voor het constructie-onderdeel gehanteerde brandwerendheidseis aan de eis in het Bouwbesluit (afd. 2.2 'Sterkte bij brand)?
- is bij het vaststellen van de voor de constructie-onderdelen gehanteerde brandwerendheidseis rekening gehouden met het in stand houden van wanden, vloeren, gevels waarvoor een brandwerendheidseis geldt volgens Bouwbesluit afdelingen 2.10 'Beperking van uitbreiding van brand, 2.1 'Verdere beperking uitbreiding van brand en beperking verspreiding van rook', en/of 2.12 'Vluchtroutes'?
- is de profielfactor van het constructie-onderdeel correct gespecificeerd rekening houdend met de wijze van verhitting en de aanwezigheid van voldoende brandwerend uitgevoerde aansluitende elementen (vloer, wand, gevel)?
- is de laagdikte op de juiste wijze gespecificeerd, conform een geldig ETA-rapport, de juiste tabel (I/H-vormige ligger, I/H-vormige kolom, koker of buis) voor de specifieke brandwerendheid, profielfactor en kritieke staaltemperatuur?
- is bij het ontwerp van de constructie rekening gehouden met het op de juiste wijze en bereikbaar aan kunnen brengen van de coating?
- is bij het ontwerp van de constructie en na ingebruikname rekening gehouden met de mogelijkheid tot inspectie en het eventueel uitvoeren van onderhoud of herstellingen?
- is bij het ontwerp van het constructie-onderdeel rekening gehouden met aansluitende brandwerende scheidingen (bijv. metalstudwanden), zeker wanneer de brandwerendheid daarvan lager is dan van het constructie-onderdeel (wederzijds invloed op elkaars prestatie)?
- is bij het bepalen van de laagdikte rekening gehouden met niet-brandwerend uitgevoerde aansluitende delen (bouwkundig stal, stabiliteitsverbanden)?

Checklist product

- is het product dat wordt toegepast op het constructie-onderdeel geschikt voor de blootstelingscondities (Z2 binnen met lage vochtigheid; Z1 binnen met hoge vochtigheid; Y semi-buiten; X buiten)?
- is het product CE-gemarkeerd en zo ja voldoet het CE-document, de prestatieverklaring en het ETA-rapport?
- is het product conform NEN-EN 1381-8 getest en beoordeeld door een 'notified body' (automatisch het geval bij CE-markering van het product)?
- verklaart de leverancier dat het geleverde product in overeenstemming is met de gestelde eisen waarop genoemde documenten gebaseerd zijn?

Checklist applicatie

- wordt de applicatie uitgevoerd volgens een kwaliteits- en/of certificeringssysteem (eigen kwaliteitsborgingssysteem, volgens ISO 1401 of anderszins)?
- wordt de applicatie uitgevoerd en gedocumenteerd volgens de ABC-richtlijn van BmS of de European Industry best practice guide on the application of intumescent coatings to constructional steel (CEPE/EAIPC/EAPFP 2015)?
- wordt de applicatie uitgevoerd door voldoende vakbekwame medewerkers (spuiters, schilders)? De applicateur moet aan kunnen tonen dat de medewerkers opgeleid zijn om de werkzaamheden uit te voeren conform de verwerkingsinstructies van de leverancier.
 - wordt de applicatie uitgevoerd met de juiste apparatuur (die voldoet aan de verwerkingsinstructies van de leverancier)?
 - zijn de applicatiecondities (temperatuur, relatieve luchtvochtigheid) gemeten en het dauwpunt bepaald (in ieder geval dagelijks bij aanvang, halverwege en aan het eind van de dag en tussendoor, wanneer daar bij extreme weersomstandigheden aanleiding toe is) en gedocumenteerd en voldoen deze daarbij aan de verwerkingsinstructies?
 - is de staalondergrond op het moment van applicatie Sa 2,5 gestraald, droog, schoon en in overeenstemming met de in de door de leverancier bepaalde technische specificaties?
 - is het type en de laagdikte van de primer in overeenstemming met de door de leverancier afgegeven technische specificaties?
 - zijn de voorgeschreven droog-/uithardingstijden van de primer- en opschuimlagen aangehouden en (controleerbaar) gedocumenteerd?
 - wat is de gemeten laagdikte van de primer?
 - hoe borgt de applicateur dat een voldoende natte laagdikte van de opschuimlaag (base coat) wordt aangebracht?
 - wat zijn de gemeten laagdikte van de opschuimlaag per constructie-onderdeel en voldoen deze (na aftrek van de primerdikte) aan de gespecificeerde laagdikte, rekening houdend met de acceptatiecriteria volgens de ABC-richtlijn van BmS of de European Industry best practice guide on the application of intumescent coatings to Constructional steel (CEPE/EAIPC/EAPFP 2015)?

- is de apparatuur om de laagdikte te meten gekalibreerd?
- is door de applicateur gecontroleerd en aantoonbaar geborgd dat de laagdikte voldoende zijn en er geen beschadigingen in de opschuimlaag aanwezig zijn alvorens de topcoating aan te brengen?
- is er en door de verfleverancier toegestane, verenigbare topcoating toegepast met voldoende laagdikte en wat is de gemeten laagdikte (het verschil tussen de totale gemeten laagdikte en de gemeten laagdikte van het systeem na aanbrengen van de opschuimlaag)?
- bij prefab applicatie: zijn de bouten en moeren (of andere verbindingsmiddelen) afzonderlijk beoordeeld (en wat is de kritieke staaltemperatuur hiervan) op het wel/niet brandwerend coaten daarvan en leidde dit tot de conclusie: dat deze ongecoat konden blijven, met dezelfde laagdikte gecoat moeten worden of met een afwijkende dikte?

Aandachtspunt:

Is het geheel van bovenstaande punten van de "checklist applicatie" aantoonbaar, duidelijk, reproduceerbaar en geborgd vastgelegd in en rapport en is dit rapport ondertekent door de verantwoordelijke voor de applicatie, de opdrachtgever of diens gemachtigde of eventueel een onafhankelijke derde partij?

Checklist oplevering na applicatie

- zijn de aansluitingen op wanden, gevels en bouwkundige afbouw zodanig gedetailleerd dat er voldoende ruimte is voor de brandwerende coating om op te schuimen en is dit met foto's of anderszins te onderbouwen?
- zijn er in de periode tussen begin en einde van de applicatie in het gebouw beschadigingen aan de coating opgetreden (mechanisch, vocht) en zo ja zijn deze op de juiste, gespecificeerde wijze gerepareerd met voldoende laagdikte en met herstel van de topcoating?
- zijn gecoate onderdelen die na applicatie bouwkundig worden weggewerkt (achter / boven plafond bijv.) en dus niet of moeilijk inspecteerbaar goed gedocumenteerd (foto)?
- is door de bouwdirectie gecontroleerd of de droge laagdikte voldoende zijn en er geen beschadigingen in de opschuimlaag aanwezig zijn alvorens de topcoating is aangebracht?

Checklist oplevering bij ingebruikname van het gebouw

- zijn er na oplevering van de applicatie (door opvolgende bouwdisciplines) beschadigingen opgetreden (mechanisch, vocht) en zo ja zijn deze op de juiste, gespecificeerde wijze gerepareerd met voldoende laagdikte en met herstel van de topcoating?
- is de coating bij de bevestiging van plafonds, leidingen, lift, enz. onbeschadigd gebleven?
- is de coating bij oplevering in goede staat (aaneengesloten topcoating, geen blaasvormig, geen craquelé, geen grote oneffenheden, geen beschadigingen)?

- heft de leverancier de applicatie goedgekeurd en er zijn garantieverklaring (onder redelijke, nader te specificeren voorwaarden en afbakening) op afgegeven?

Checklist inspectie en onderhoud

- is er een inspectie- en onderhoudscontract afgesloten en aan wie worden de inspectierapporten voor akkoord voorgelegd?
- is de beheerder op de hoogte van de aanwezigheid van brandwerende coating, van zijn verantwoordelijkheid deze bij beschadigingen te laten repareren en van zijn verplichting me te werken aan inspecties en onderhoud?
- is de beheerder op de hoogte van de aanwezigheid van niet-inspecteerbare brandwerende coating (bijv. achter plafonds) van zijn verantwoordelijkheid om bij werkzaamheden in de nabijheid hiervan (bijvoorbeeld nieuwe installaties achter het plafond) de werkzaamheden goed te (laten) monitoren en te documenteren dat de coating na afronding van deze werkzaamheden geen beschadigingen heeft ondergaan en nog in goede staat is?

Checklist eigendom / beheer

- is er een overeenkomst hoe en door wie er garantie wordt afgegeven?
- is er een overeenkomst of document, waarin is bepaald welke informatie moet worden overgedragen bij verandering van eigenaar, beheerder of gebruiker?

Aandachtspunt:

Is er een overeenkomst of document waarin is bepaald of vastgesteld hoe gehandeld moet worden bij verandering van gebruik?

Bijlage F, behorende bij omgevingsvergunning nr. 658365

F. Voorwaarden m.b.t. archeologie

Overweging, advies en voorwaarden

Het advies, zoals verwoord in Transect-rapport 2861, versie 1.2 - Een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende en karterende fase, d.d. 04-09-2020, om een waarderend proefsleuvenonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren wordt door ons overgenomen met in achtneming van onderstaande:

- Omdat het terrein archeologisch nog niet definitief en volledig gewaardeerd is kan het effect van de bestemmingswijziging op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet volledig worden vastgesteld. Dit vormt een risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Hiervan is de aanvrager zich bewust;
- Voor het initiatief dient een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) genomen te worden, namelijk het uitvoeren van een waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek.

Gelet op voornoemde achten wij het in dit geval redelijk in te stemmen met het verzoek om het waarderend proefsleuvenonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en pas uit te voeren na sloop van de bestaande (kantoor)bebouwing tot aan het maaiveld c.q. bovenzijde fundering / kelder.

Het waarderend proefsleuvenonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) dient conform een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en Plan van Aanpak (PvA) te worden uitgevoerd.

Meldingsplicht bij archeologische vondsten

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon 033 – 4217456) verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Tevens dient de gemeente Leidschendam-Voorburg direct te worden geïnformeerd bij een eventuele ontdekking van archeologische resten. U dient hiervoor contact op te nemen met de heer A.A. Roeloffs (telefoonnummer 070 – 3009046 of mobiel op nummer 06 – 53883123). Eventuele vondsten mogen niet worden verplaatst of verwijderd zonder toestemming van de gemeente.

Bijlage G, behorende bij omgevingsvergunning nr. 658365

G. Aanleg in- en uitritconstructie

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

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

1. Het is niet toegestaan is om de in- en uitrit, voor zover deze gelegen zijn op gemeentelijke grond, zelfstandig aan te leggen, tenzij anders overeengekomen;
2. De gemeente past de bestrating van de in-/uitrit langs de openbare weg aan, tenzij anders overeengekomen;
3. De bestrating of verharding van de in-/uitrit zal een afwijkende kleur hebben ten opzichte van de bestrating of verharding in de openbare weg;
4. Het op de in- en uitrit te parkeren voertuig mag niet uitsteken op de openbare weg c.q. het trottoir;
5. De kosten voor het aanleggen van de in-/uitritten langs de openbare weg worden op basis van nacalculatie aan u doorberekend;
6. De gemeente Leidschendam-Voorburg wordt gevrijwaard voor alle schade, die als gevolg van het gebruik van de in-/uitrit ontstaat, tenzij de gemeente opzet of schuld inzake het ontstaan van de schade kan worden verweten;
7. Voor de planning van voornoemde werkzaamheden dient u contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, de heer M. vd Reep, telefoon (070) 300 8351, e-mail M.vd.Reep@leidschendam-voorborg.nl of de heer P. Loorij, telefoon (070) 300 8549, e-mail ploorij@leidschendam-voorborg.nl

Bijlage H, behorende bij omgevingsvergunning nr. 658365

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-voorburg.nl> > Digitaal Loket > Product of Dienst op Thema "Bouwen & Wonen" > Voorwerp op de openbare weg plaatsen) van de gemeente.